

UCHWAŁA Nr 361
Rady Miasta Konina
z dnia 23 maja 2012 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina – Chorzeń III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust.8, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 440 Rady Miasta Konina z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Chorzeń III - **Rada Miasta Konina u c h w a ł a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- §1.** 1. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, przyjętego Uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zgodnie z załącznikiem nr 2.
2. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina Chorzeń III**, zwany dalej planem.
3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, zgodnie z załącznikiem nr 3.
4. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 4.
- §2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
- §3.** Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) stwierdzenie przez Radę Miasta Konina zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Konina o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- §4.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
 - 2) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
 - 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii, ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego;
 - 4) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

§5. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie, których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

§6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Konina, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **granicach opracowania** – należy przez to rozumieć granice opracowania rysunku planu na wykorzystanej na danym arkuszu kopii mapy zasadniczej lub ewidencyjnej, stanowiącej jednocześnie granice obowiązywania oznaczeń graficznych użytych na arkuszu rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 8) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 10) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym w obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 11) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 12) **innej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć odpowiednie rodzaje przedsięwzięć, innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych ;

- 13) **kierunku kalenicy** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku względem frontu działki lub granicy z działką sąsiednią;
 - 14) **kącie położenia granic nowych działek** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach szczegółowych kąt, jaki mają tworzyć z pasem drogowym dochodzące do niego nowe granice działek;
 - 15) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowaniu lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również ulice), ustalone niniejszym planem;
 - 16) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
 - 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować budynków i innych obiektów kubaturowych. Ograniczenie nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony i loggie oraz niezabudowanych ganków, daszków nad furtkami, schodów do budynku itp.;
 - 18) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony i loggie oraz niezabudowanych ganków, daszków nad furtkami, schodów do budynku itp.;
 - 19) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, drgań, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
 - 20) **zakazie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek** – należy przez to rozumieć zakaz urządzania zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych i dojazdowych niewskazanych na rysunku planu;
 - 21) **WKZ** – należy przez to rozumieć wojewódzkiego konserwatora zabytków jako właściwego organu w zakresie ochrony zabytków;
 - 22) **obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej** – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia sportowe dla młodzieży;
 - 23) **garaż lub budynek gospodarczy zintegrowany z budynkiem mieszkalnym** - należy przez to rozumieć garaż lub budynek gospodarczy stanowiące część budynku mieszkalnego lub bezpośrednio do niego przylegające częścią długości swojej ściany;
 - 24) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, urządzenia, instalacje i sieci służące: do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, energii cieplnej, zaopatrzeniu ludności w wodę, gromadzeniu i odprowadzaniu ścieków, łączności publicznej;
 - 25) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć formę zieleni obejmującą zieleń niską i wysoką, zagospodarowaną w sposób zorganizowany i zaplanowany, służącą podniesieniu jakości środowiska i jakości życia mieszkańców oraz rekreacji;
 - 26) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości nie większej niż 5,0 m;
 - 27) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości większej niż 5,0 m.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- §7. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasady realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, odpowiednio w rozdziałach 2 i 3 uchwały.
2. W granicach obszaru wydzielono tereny, które oznaczono na rysunku planu, dla powiązania rysunku planu z ustaleniami tekstowymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§8. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa zieleni urządzonej;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa usług;
- 9) strefa parkowania;
- 10) strefa publiczna;
- 11) pasaże;
- 12) granice strefy bezpieczeństwa linii napowietrznej 110 kV;
- 13) granice strefy bezpieczeństwa kolektora sanitarnego Ø1200;
- 14) granica strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Konina (ujęcie „Kurów”).

§9. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MWU**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **UMN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 6) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone symbolem **UK**;
- 7) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolem **UO**;
- 8) tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem **UC**;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem **I**;
- 11) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 13) tereny zieleni niskiej, oznaczone symbolem **ZR**;
- 14) tereny dróg publicznych:
 - a) dróg głównych, oznaczone symbolem **KDG**,
 - b) drogi zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**,
 - c) dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
 - d) dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem **KDX**;
- 16) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KX**;
- 17) tereny garaży i parkingów, oznaczone symbolem **KS**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia w rozdziale 3.
4. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakaz lokalizowania na terenach obiektów o funkcji innej, niż związana z ustalonym dla terenu przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 3) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznych ciągów pieszych;
- 4) rewaloryzacji i zagospodarowania zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach szczegółowych wymagają tereny oznaczone na rysunku symbolami 3 - 7U, 10 – 12U, 10MWU, 12MWU, 12-16MNU;
- 5) warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
 - a) szczegółowe warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną, spełniającą wymagania:
 - szerokość - zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - szerokość drogi na załamaniach i na połączeniach z innymi drogami powinna umożliwiać urządzenie nawierzchni utwardzonej, przeznaczonej dla ruchu pojazdów, o promieniu wewnętrznym łuku nie mniejszym niż 6,0 m,
 - w przypadku nieprzelotowego, „ślepego”, zakończenia drogi należy zastosować poszerzenie umożliwiające urządzenie placu do zawracania pojazdów o wymiarach nie mniejszych niż 14,0x14,0 m, a w przypadku gdy droga ma pełnić funkcję drogi pożarowej - nie mniejszych niż 20,0x20,0 m,
 - c) dopuszcza się dokonanie podziału działki niepowodującego zmiany szerokości frontowej działki, której szerokość frontu jest mniejsza, niż minimalna szerokość określona w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem spełnienia wymogu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - d) podziały działek dokonywane w celu wydzielania działek związanych z budową lub poszerzeniami dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej mogą być dokonywane niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych w zakresie zasad podziału nieruchomości oraz wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - e) dopuszcza się dokonanie podziału, w celu wydzielania działki gruntu nie spełniającej wymagań dla działki budowlanej, przeznaczonej na powiększenie innej działki, o takim samym przeznaczeniu ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego, w celu poprawy warunków jej zagospodarowania lub umożliwienia jej zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu,

- f) przy podziale działek, przez teren, których zaprojektowano przebiegi dróg, dopuszcza się dokonanie podziału bez wydzielania terenu przewidzianego pod budowę drogi, pod warunkiem, iż:
- parametry nowo wydzielanych działek będą gwarantowały zachowanie parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie warunków wydzielania nowych działek budowlanych oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, po późniejszym wydzieleniu terenu przewidzianego pod budowę drogi,
 - wydzielenie terenu przewidzianego pod budowę drogi nie jest niezbędne do zapewnienia obsługi komunikacyjnej działkom przyległym poprzez przedłużenie istniejącej drogi lub nie stanowi kontynuacji istniejących podziałów w tym zakresie.

§11. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w § 26,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), o których mowa w § 27,
 - c) zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (UMN), o których mowa w §29, z wyłączeniem: stolarni, instalacji do wyrobu mebli, stacji obsługi środków transportu,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU), o których mowa w §28;
- 4) zakazy, o których mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczą przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz miejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia (odpady wymieszane, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne), wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady miasta dotyczącej utrzymania czystości i porządku w mieście,
 - b) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem odpowiedniej rzędnej terenu w stosunku do terenów sąsiednich;
- 6) kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o których mowa w:
 - a) § 26 (MN) do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) § 27 (MNU) i § 29 (UMN) do kategorii terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) § 28 (MWU) do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) § 32 (UO) do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałych terenów nie klasyfikuje się;

- 7) dla terenów dróg, stanowiących źródło hałasu przekraczającego wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych ustala się obowiązek podjęcia działań, prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych;
- 8) wprowadza się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 9) w przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania technologii i paliw ekologicznych o najniższych wskaźnikach emisyjnych, zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń. W projektowanych systemach grzewczych, należy przewidzieć pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 10) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jednorodzinnej i usług (MNU), oraz zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (UMN) ogranicza się możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie do inwestycji o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) ochronę środowiska gruntowo – wodnego poprzez:
 - a) respektowanie wymogów ochronnych dla strefy zewnętrznej ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej dla miasta Konina (ujęcia „Kurów”) zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym decyzji Wojewody Wielkopolskiego (wg stanu prawnego w dniu uchwalenia planu, decyzji z dn. 15.10.1999 r. nr OS.Ko-II-6210/18/99), tj.:
 - zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych, mogilników,
 - zakaz realizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo – wodne,
 - zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
 - zakaz lokalizacji cmentarzy i grzebania zwierząt,
 - zakaz lokalizacji nowych ujęć wody nie związanych z zaopatrzeniem w wodę rejonu miasta Konina,
 - obowiązek niezwłocznego usuwania skutków awarii drogowych i kolejowych w granicach wyznaczonych stref ochronnych ujęcia oraz na terenach wyposażonych w kanalizację deszczową odprowadzającą wody opadowe do stref ochronnych ujęcia,
 - likwidację nieczynnych studni,
 - b) w zakresie gospodarowania ściekami komunalnymi:
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu,
 - odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i ich wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do punktów zlewnych wskazanych przez odpowiednie służby dopuszcza się wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe w przypadku braku możliwości przyłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania. Nie później niż 2 lata po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obiekt powinien być do niej podłączony, a zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe zlikwidowane,
 - zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
 - wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych i gruntu powinny zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

- warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19 pkt 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- zachowanie istniejących rowów. Skanalizowanie dopuszczalne jest jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- zachowanie naturalnego kierunku spływu wód powierzchniowych.

§12. Wymogów w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym planie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej.

§13. W zakresie kształtowania terenów publicznych:

- 1) nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej,
- 2) terenami publicznymi są tereny:
 - a) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
 - b) dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD,
 - c) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDX,
 - d) publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem KX,
 - e) stref publicznych, wyznaczonych w granicach terenów zabudowy.

§14. W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych są tereny:
 - a) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP – jako służące budowie oraz utrzymywaniu obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) usług oświaty, o których mowa w §32,
 - c) sportu i rekreacji, o których mowa w § 36,
 - d) infrastruktury technicznej, o których mowa w § 35,
 - e) dróg publicznych, o których mowa w § 39 – 42,
 - f) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w § 43 oraz publicznych ciągów pieszych, o których mowa w § 44 jako służące budowie i utrzymywaniu publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę i odprowadzania ścieków oraz budową i utrzymywaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§15. W zakresie kształtowania zabudowy plan ustala:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków:
 - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,

- b) przyjęte rozwiązania z zakresu kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy określonych dla poszczególnych terenów nie stosuje się dla działek wydzielonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§16. Wymogów w zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, nie ustala się ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym planie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§17. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości przy zachowaniu ustaleń planu z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §10 pkt 5 oraz z zakresu warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i warunków wydzielania nowych działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§18. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg głównych, oznaczone symbolem **KDG**,
 - b) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,
 - c) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
 - e) tereny publicznych ciągów pieszo jezdnych, oznaczone symbolem **KDX**,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KX**.
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej miasta, województwa i kraju poprzez istniejące i projektowane drogi, zbiorcze oraz lokalne.
- 2. Ustala się parametry techniczne dróg, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.
- 3. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej ilości **miejsc postojowych** dla samochodów osobowych w garażach lub wydzielonych miejscach, wynikającej z programu funkcjonalnego obiektu, w ilości nie mniejszej niż o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 2 stanowiska postojowego lub garażu na 1 mieszkanie;
 - 3) dla klientów:
 - a) usług handlowych, biurowych i administracyjnych - 1 stanowisko postojowe na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,

- b) usług gastronomicznych – 1 stanowisko postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowisko postojowe na obiekt lub lokal,
 - c) placówek służby zdrowia - 2 stanowiska postojowe na 1 gabinet lekarski,
 - d) usług oświaty – 1 stanowisko postojowe na 1 salę dydaktyczną,
 - e) obiektów sakralnych, kościołów – 1 stanowisko postojowe na 10 korzystających,
 - f) obiektów sportowych – 1 stanowisko postojowe na 5 korzystających;
- 4) minimum 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych wynikających z powierzchni użytkowej budynku lub ilości osób korzystających.

§19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieć ciepłą,
 - f) sieć gazową,
 - g) sieci teletechniczne;
- 2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 3) lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz publicznych ciągów pieszych, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na szerokości istniejących dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz publicznych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających i obowiązujące odległości normatywne pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się zachowanie istniejących sieci zlokalizowanych pod jezdnią oraz realizację sieci kanalizacji sanitarnej pod jezdnią, pod warunkiem uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi i uzyskaniu odstępstwa od warunków technicznych;
- 5) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz publicznych ciągów pieszych dopuszcza się ich lokalizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą i linią zabudowy pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania napraw i bieżących konserwacji,
- 7) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych oraz normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

- c) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne o parametrach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) hydranty powinny być usytuowane w miejscach dostępnych z dróg publicznych,
 - e) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno-ciśnieniowym,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków. Po oczyszczeniu odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych,
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i ich wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do punktów zlewnych wskazanych przez określone służby,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ograniczonym zakresie, zgodnie z ustaleniami zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - d) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych i gruntu wody opadowe i roztopowe powinny zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - e) należy dążyć do zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - f) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) ustala się obowiązek retencjonowania wód, dla zahamowania dynamicznego spływu wód z nawierzchni utwardzonych,
 - g) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,
 - b) rozbudowa sieci średniego i niskiego napięcia winna być realizowana w układzie kablowym z wewnętrznymi stacjami transformatorowymi,
 - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - d) w sytuacji zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną i braku zapewnienia możliwości zasilania z istniejącej sieci dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami określonymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;
 - e) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach wynikających z bilansu energetycznego z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów z zakresu ochrony środowiska,
 - f) urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,

- g) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu na warunkach określonych przez właściciela sieci energetycznej. Koszty związane z przebudową obciążają podmiot odpowiedzialny za realizację inwestycji będącej w kolizji z siecią,
 - i) w przypadku realizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych w terenach o innym przeznaczeniu podstawowym niż obiekt infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 12) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obowiązek stosowania urządzeń do wytwarzania ciepła o dużej sprawności,
 - c) rozbudowę istniejącej sieci ciepłej,
 - d) w projektowanych systemach grzewczych, wskazane jest wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii;
- 13) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej,
 - b) rozwój sieci gazowej na poszczególnych terenach wskazanych pod zabudowę w zależności od względów ekonomicznych i technicznych oraz zainteresowania odbiorców,
 - c) dla gazociągów i przyłączy gazowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, należy zachować strefy kontrolowane, w granicach których obowiązują:
 - ograniczenia w możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: zakaz wznoszenia budynków, sadzenia drzew, urządzania stałych składów i magazynów oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu,
 - wymóg kontrolowania przez operatora sieci gazowej wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu,
 - d) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nie objętych programem gazyfikacji dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek,
 - e) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
 - f) w przypadku budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szafki gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane od strony ulicy), a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 14) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** ustala się:
- a) rozbudowę istniejących przewodowych sieci teletechnicznych w systemie kablowym,
 - b) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów,
 - c) rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - d) rozwój sieci bezprzewodowego dostępu do Internetu (hotspot),
 - e) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jednorodzinnej i usług (MNU) oraz zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (UMN) dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia,
 - b) wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady miejskiej dotyczącej utrzymania czystości i porządku w mieście;

c) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

- §20.** 1. Dla istniejących napowietrznych **linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV** ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 15,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu linii.
2. W strefie bezpieczeństwa ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz wszelkich budynków niezwiązanych z funkcjonowaniem sieci;
 - 2) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 3) dopuszcza się zabudowę o charakterze pomocniczym lub place postojowe po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią;
 - 4) wszelkie prace budowlane prowadzone w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci.
3. Ograniczenia zawarte w pkt. 1 i 2 nie obowiązują w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych.
- §21.** Ustala się ograniczenia zagospodarowania oraz warunki prowadzenia inwestycji w odległości do 5,0 m od osi istniejących **ciepłociągów**:
- 1) zakaz lokalizacji budynków dla ciepłociągów nadziemnych;
 - 2) konieczność wcześniejszego uzgodnienia z zarządzającym siecią wszelkich planowanych inwestycji liniowych podziemnych i nadziemnych przechodzących przez strefę oraz robót budowlanych z nimi związanych.
- §22.** Dla istniejącego **kolektora sanitarnego** ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości po 10,0 m od osi kolektora, w granicach której ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli;
 - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
 - 3) konieczność wcześniejszego uzgodnienia z zarządzającym siecią wszelkich planowanych inwestycji liniowych podziemnych i nadziemnych przechodzących przez strefę oraz robót budowlanych z nimi związanych.
- §23.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:
- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu z możliwością dokonywania ich przebudowy i remontów;
 - 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy i remontów;
 - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Przy czym rozbudowa winna respektować wyznaczone linie zabudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu w ograniczonym zakresie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- §24.** W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:
- 1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego (Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;

- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §19 pkt. 8;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z:
 - a) warunkami określonymi w §18,
 - b) ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) wymogami przepisów odrębnych dla podstawowej sieci dróg publicznych objętej przygotowaniem obronnymi,
 - d) wymogami przepisów odrębnych;
- 4) realizację zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. W przypadku braku możliwości zachowania wszystkich warunków w nich zawartych należy wystąpić do właściwego organu celem uzyskania odstępstwa oraz uzgodnić warunku realizacji inwestycji z zarządzającym linią kolejową.

- §25.** 1. Ustala się **stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości**, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 % dla terenów:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami, 17MN, 27MN;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem 1MNU, 3MNU, 6MNU;
 - 3) zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1UMN;
 - 4) zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U.
2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

- §26.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 - 29MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe **zabudowę mieszkaniową jednorodziną**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
- 1) obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
 - a) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych,
 - c) budynki gospodarcze i garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - d) w przypadku lokalizacji na działce budynku mieszkalnego jako wolnostojącego lub bliźniaczego dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących;
 - 2) parkingi;
 - 3) funkcje handlowo – usługowe i inną działalność gospodarczą, w wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokalach użytkowych, o powierzchni całkowitej: nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku i jednocześnie nieprzekraczającej 100 m².
3. Ustala się zakaz:
- 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży w przypadku realizacji zabudowy szeregowej;
 - 3) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor

posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.

4. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
5. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Charakter budynków ¹⁾	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki [%]	Minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki [%]	Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych [m]	Forma dachu ²⁾	Spadki dachów ³⁾ [°]	Kierunek głównej kalenicy ⁴⁾	Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku [m]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1MN	B	40	40	12,0	D, P	30-45	B	12,0
2MN	B, W	40	W, B - 50	12,0	D	30-45	A, B	W - 14,0, B - 12,0
3MN	B, S, W	W, B - 40, S - 50	W, B - 50, S - 40	12,0	D, X, P	30-45	A, B	W - 16,0, B - 10,0, S - 8,0
4MN	S, W	W - 40, S - 50	W - 50, S - 40	12,0	D	30-45	B	W - 14,0, B, S - 9,5
5MN	S, W	50	40	12,0	D, P	30-45	A, B	S, W - 10,0
6MN	B, W	40	50	12,0	D, X	30-40	A, B	W - 25,0, B - 12,0
7MN	W	40	50	12,0	D, P	30-45	B	12,0
8MN	W	40	50	12,0	D, X	30-45	B	12,0
9MN	S, W	W - 40, S - 50	W - 50, S - 40	12,0	D, P	30-45	A, B	W - 14,0, S - 9,5
10MN	S, W	W - 40, S - 50	W - 50, S - 40	12,0	D	30-45	A, B	W - 12,0, S - 9,0
11MN	S, W	W - 40, S - 50	W - 50, S - 40	12,0	D	30-45	A, B	W - 12,0, S - 9,0
12MN	W	40	50	12,0	D	30-45	A, B	14,0
13MN	S, W	W - 40, S - 50	W - 50, S - 40	12,0	D, X	30-45	A, B, D	W - 18,0, S - 9,0
14MN	W	40	50	12,0	D, P	30-45	A, B	14,0
15MN	W	40	50	12,0	D, X	30-45	A, B	14,0
16MN	B, W	W - 30, B - 40	50	12,0	D, X, P	30-45	B, C, D	W - 21,0, B - 12,0
17MN	B, W	40	50	12,0	D, X, P	15-40	A, B	20,0
18MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	6,5
19MN	B, W	40	50	12,0	D	30-45	B	W - 14,0,

								B – 14,0
20MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	6,5
21MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	8,5
22MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	8,5
23MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	9,5
24MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	9,5
25MN	S, W	W – 40, S – 50	40	12,0	D	30-45	B	W – 12,0, S – 9,5
26MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	8,5
27MN	B, S, W	50	40	12,0	D	30-45	B	W – 16,0, B – 12,0, S – 10,0
28MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	8,5
29MN	S	50	40	12,0	D	30-45	B	6,5

- 1) **Charakter budynków:** **W** – wolnostojące, **B** – bliźniacze, **S** – szeregowe.
 - 2) **Forma dachu:** **D** – dwuspadowy, **Cz** – czterospadowy, **X** – wielospadowy, **P** – płaski. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych.
 - 3) **Spadki dachów** – dla dachów płaskich nie określa się. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią dopuszcza się zmniejszenie spadku dachu do nie mniej niż 15° - dotyczy terenów, dla których nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
 - 4) **Kierunek głównej kalenicy:** **A** – prostopadły do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, **B** – równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, **C** – prostopadły do granicy z działką sąsiednią, **D** – równoległy do granicy z działką sąsiednią. Dla dachów płaskich nie określa się. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią dopuszcza się kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią.
6. Dopuszcza się:
- 1) poszerzenie określonej w tabeli maksymalnej szerokości frontowej budynku o 5,0 m w przypadku realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych zintegrowanych z bryłą budynku mieszkalnego;
 - 2) zastosowanie innej formy i spadku dachu niż określona w tabeli w przypadku kontynuacji cech zabudowy na działce sąsiedniej graniczącej z terenem planowanej inwestycji;
 - 3) zastosowanie dachów wielospadowych na budynkach zlokalizowanych na końcach zespołu zabudowy szeregowej.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 27MN ustala się lokalizację zabudowy równoległe do linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolami 22KDD.
8. W zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się:
- 1) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - 2) dla zabudowy bliźniaczej – stosowanie jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych na obu budynkach;
 - 3) dla zabudowy szeregowej – stosowana kolorystyka elewacji i zastosowane materiały wykończeniowe powinny zapewniać spójność estetyczną całemu zespołowi budynków;
 - 4) dachy w odcieniach czerwieni lub brązu. Nie dotyczy dachów płaskich.

9. Ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,6 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsła z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50 % powierzchni ogrodzenia.
10. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie reklam i szyldów zawierających informacje o działalności prowadzonej na działce powierzchni nieprzekraczającej 1,5 m². Ustala się zakaz realizacji reklam świetlnych.
11. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Minimalna wielkość nowych działek [m ²]	Minimalna szerokość frontów nowych działek [m]	Kąt położenia granic nowych działek ¹⁾
1.	2.	3.	4.
1MN	400	14,0	R, P
2MN	W – 800, B – 400	16,0	R, P
3MN	W, B – 400, S -200	W, B – 16,0, S - 8,0	R, P
4MN	250	W, B – 20,0, S - 9,5	R, P
5MN	W – 400, S -200	W – 16,0, S -6,5	R, P
6MN	W – 1000, B – 500	W – 22,0, B – 15,0	R, P
7MN	400	14,0	R, P
8MN	400	14,0	R, P
9MN	W – 400, S -200	W – 18,0, S -9,5	R, P
10MN	W – 400, S -200	W – 18,0, S -9,0	R, P
11MN	W – 400, S -300	W – 18,0, S -9,0	R, P
12MN	800	22,0	R, P
13MN	W – 400, S -200	W – 18,0, S -9,5	R, P
14MN	300	18,0	R, P
15MN	650	20,0	R, P
16MN	W – 300, B – 250	W – 16,0, B – 15,0	R, P
17MN	W – 500, B - 400	W – 20,0, B – 15,0	R, P
18MN	250	6,0	R, P
19MN	250	15,0	R, P
20MN	200	6,0	R, P
21MN	250	6,0	R, P
22MN	250	8,5	R, P
23MN	200	9,5	R, P
24MN	250	9,5	R, P
25MN	200	8,0	R, P
26MN	250	8,0	R, P
27MN	W - 600, B – 500, S - 250	W – 16,0, B – 13,0, S - 8,0	R, P
28MN	200	6,0	R, P
29MN	200	6,0	R, P

¹⁾ Kąt położenia granic nowych działek: **R** – równoległe do granic działek istniejących, **P** – prostopadłe do granicy frontowej działki lub w przypadku, granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, prostopadłe do jej stycznej.

12. Szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych:

- 1) stanowiących dojazd do nie więcej niż 2 działek – nie mniejsza niż 6,0 m;
- 2) stanowiących dojazd do więcej niż 2 działek – nie mniejsza niż 8,0 m.

13. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki.
 14. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów z przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i publicznych ciągów pieszo – jezdnych bezpośrednio lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną.
 15. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3.
 16. Dla części terenów oznaczonych symbolem 2 - 3MN, 20 – 23MN oraz 28MN obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2.
 17. W przypadku realizacji nowych obiektów mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 1-11MN ustala się obowiązek stosowania przegród zewnętrznych o podwyższonej izolacyjności akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- §27.**
1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 -17MNU**, plan ustala, jako przeznaczenie podstawowe, **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi**.
 2. Zabudowa mieszkaniowa i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
 3. Funkcje usługowe mogą być realizowane:
 - 1) jako zintegrowane z funkcją mieszkaniową w jednym budynku;
 - 2) w odrębnym budynku usługowym z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem 5MNU – wyłącznie w wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokalach użytkowych, o powierzchni całkowitej mniejszej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.
 4. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługom:
 - 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury,
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych;
 - 3) garaże i budynki gospodarcze;
 - 4) parkingi.
 5. Ustala się zakaz:
 - 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód;

3) realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 8MNU.

6. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Charakter budynków ¹⁾	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki [%]	Minimalna udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki [%]	Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych [m]	Forma dachu ²⁾	Spadki dachów [°] ³⁾	Kierunek głównej kalenicy ⁴⁾	Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku [m]	Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych [m]	Warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych ⁵⁾
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1MNU	W, B	40	40	12,0	D, X	15 - 45	A, B	W – 20,0, B – 14,0	8,0	W, Z
2MNU	W, B	40	40	12,0	D, X	15 - 45	A, B	W – 20,0, B – 14,0	8,0	W, Z
3MNU	W	40	40	12,0	D, X	30 - 45	C	W – 16,0	8,0	W, Z
4MNU	W, B	40	40	12,0	D, X	30 - 45	A, B	W – 16,0, B – 14,0	8,0	W, Z
5MNU	W	40	40	12,0	D, X, P	20-45	A, B	16,0	8,0	W, Z
6MNU	W, B, S	50	40	12,0	D	30-45	B	W – 16,0, B – 12,0, S – 10,0	8,0	Z
7MNU	W	40	40	12,0	D, X, P	15 - 45	B	W – 16,0	8,0	W, Z
8MNU	S	50	40	12,0	D	30-45	B	S – 9,0	8,0	Z
9MNU	W	40	40	12,0	D, X, P	30-45	A, B, C	W – 12,0	8,0	W, Z
10MNU	W	40	40	12,0	D, X, P	30-45	A, B	W – 14,0	8,0	W, Z
11MNU	W, B	50	10	12,0	D, X, P	30-45	A, B	W – 12,0, B – 14,0	6,0	W, Z
12MNU	W, B	40	40	12,0	D, X, P	30-45	A, B	W – 18,0, B – 12,0	8,0	W, Z
13MNU	W, B	40	40	12,0	D, X, P	30-45	A, B, C, D	W – 25,0, B – 12,0	8,0	W, Z

14MNU	W	30	40	12,0	D, X, P	30-45	A, B, C, D	W – 14,0	8,0	W, Z
15MNU	W, B	40	40	12,0	D, X, P	30-45	A, B, C, D	W – 25,0, B – 12,0	8,0	W, Z
16MNU	W, B	40	40	12,0	D, X, P	30-45	B, C	W – 15,0, B – 12,0	8,0	W, Z
17MNU	W, B	40	40	12,0	D, X, P	15-45	C, D	W – 15,0, B – 12,0	8,0	W, Z

- 1) **Charakter budynków:** **W** – wolnostojące, **B** – bliźniacze, **S** – szeregowe,
- 2) **Forma dachu:** **D** – dwuspadowy, **Cz** – czterospadowy, **X** – wielospadowy, **P** – płaski. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych.
- 3) **Spadki dachów** – dla dachów płaskich nie określa się. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią dopuszcza się zmniejszenie spadku dachu do nie mniej niż 15° - dotyczy terenów, dla których nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich.
- 4) **Kierunek głównej kalenicy:** **A** – prostopadły do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, **B** – równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, **C** – prostopadły do granicy z działką sąsiednią, **D** – równoległy do granicy z działką sąsiednią. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią.
- 5) **Warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:** **W** – wolnostojące, z możliwością lokalizacji bezpośrednio przy granicy działki, **Z** – zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym.

7. Dopuszcza się:

- 1) poszerzenie określonej w tabeli maksymalnej szerokości frontowej budynku o 5,0 m w przypadku realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych zintegrowanych z główną bryłą budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 5MNU - zastosowanie innej formy i spadku dachu niż określona w tabeli w przypadku kontynuacji cech zabudowy na działce sąsiedniej graniczącej z terenem planowanej inwestycji;
 - 3) zastosowanie dachów wielospadowych na budynkach zlokalizowanych na końcach zespołu zabudowy szeregowej.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 6MNU ustala się lokalizację zabudowy równoległe do linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 4KDL oraz 22KDD.
9. W zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się:
- 1) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - 2) dla zabudowy szeregowej – stosowana kolorystyka elewacji i zastosowane materiały wykończeniowe powinny zapewniać spójność estetyczną całemu zespołowi budynków;
 - 3) dachy w odcieniach czerwieni lub brązu. Nie dotyczy dachów płaskich.

10. Ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,6 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50 % powierzchni ogrodzenia.
11. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie reklam i szyldów zawierających informacje o działalności prowadzonej na działce. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MNU ustala się zakaz realizacji reklam i szyldów o powierzchni większej niż 1,5 m² oraz reklam świetlnych.
12. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Minimalna wielkość nowych działek [m ²]	Minimalna szerokość frontów nowych działek [m]	Kąt położenia granic nowych działek ¹⁾
1 – 2MNU	800	20,0	P, R
3MNU	800	18,0	P, R
4 MNU	800	20,0	P, R
5MNU	400	20,0	R, P
6MNU	W - 550, B – 450, S - 250	W – 16,0, B – 13,0, S - 8,0	R, P
7MNU	800	20,0	P, R
8MNU	200	6,0	P, R
9MNU	500	16,0	P, R
10MNU	400	18,0	P, R
11 -17MNU	500	16,0	P, R

¹⁾ Kąt położenia granic nowych działek: **R** – równoległe do granic działek istniejących, **P** – prostopadle do granicy frontowej działki lub w przypadku, granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, prostopadle do jej stycznej.

13. Szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych:
- 1) stanowiącej dojazd do nie więcej niż 2 działek – nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 2) stanowiącej dojazd do więcej niż 2 działek – nie mniejsza niż 10,0 m.
14. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki. Dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej.
15. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) obsługę terenów z przyległych ulic lokalnych, dojazdowych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznych ciągów pieszych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
 - 2) dopuszcza się obsługę terenów z drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG, istniejących działek nieposiadających dostępu do drogi klasy niższej.
16. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3.

17. W części terenu oznaczonego symbolem 7MNU lokalizuje się **strefę zieleni izolacyjnej**, oznaczona na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego z realizacją nasypów, wałów ziemnych oraz zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej;
 - 2) zakaz realizacji zabudowy.
 18. W części terenu oznaczonego symbolem 16MNU lokalizuje się **strefę zieleni urządzonej**, oznaczona na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącego rowu,
 - 2) urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek
 - 3) zakaz realizacji zabudowy.
 19. Dla części terenów oznaczonych symbolem 3MNU i 15MNU obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2.
 20. Dla terenów oznaczonych symbolami 9MNU – 17MNU obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy ochrony zewnętrznej ujęcia wody, o których mowa w §11 pkt 11 lit. a.
 21. W przypadku realizacji nowych obiektów mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 1÷2MNU oraz 7-17MNU ustala się obowiązek stosowania przegród zewnętrznych o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- §28.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1 - 16MWU** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi**.
2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce z zastrzeżeniem ust. 4
 3. Funkcje usługowe mogą być realizowane:
 - 1) jako zintegrowane z funkcją mieszkaniową w jednym budynku;
 - 2) w odrębnym budynku usługowym.
 4. Dla terenu 1MWU nie dopuszcza się realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jako wyłącznej na działce. Obowiązują realizacja usług w parterach budynków.
 5. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługom:
 - 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacji codziennej;
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych;
 - 3) garaże zintegrowane z budynkiem o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4) parkingi.
 6. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

7. Ustala się zakaz:
- 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i ich zespołów;
 - 3) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód;
 - 4) realizacji pomieszczeń mieszkalnych w strefie usług, o której mowa w ust. 21.
8. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki [%]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu [%]	Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych [m]	Forma dachu ¹⁾	Spadki dachów [°] ²⁾	Kierunek głównej kalenicy ³⁾	Maksymalna szerokość jednolitego odcinka elewacji frontowej budynku [m]	Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku lub zespołu budynków [m]	Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym lub usługowym [m]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1MWU	40	-	40	12,0	D, P	15-45	A, B	45	45	6,0
2MWU	60	-	20	16,0	D, P	15-45	B	60	80	6,0
3MWU	50	30	50	12,0	P	-	-	60	80	6,0
4MWU	50	30	50	12,0	P	-	-	60	80	6,0
5MWU	50	30	50	12,0	P	-	-	70	80	6,0
6MWU	50	30	50	12,0	P	-	-	60	80	6,0
7MWU	50	30	50	16,0	P	-	-	85	100	6,0
8MWU	50	30	50	16,0	P	-	-	30	85	6,0
9MWU	50	30	50	12,0	P	-	-	40	60	6,0
10MW U	50	30	50	12,0	D, P	30-45	C	25	65	6,0
11MW U	50	30	50	16,0	P	-	-	65	80	6,0
12MW U	40	30	40	12,0	D, P	30-45	C	30	55	6,0
13MW U	50	30	50	12,0	D, P	30-45	B	30	75	6,0
14MW U	50	30	50	16,0	D, P	30-45	B	40	80	6,0
15MW U	50	30	50	16,0	D, P	15-45	A, B	40	85	6,0
16MW U	30	-	50	12,0	P	-	-	45	75	6,0

¹⁾ Forma dachu: D – dwuspadowy, P – płaski.

²⁾ Spadki dachów – dla dachów płaskich nie określa się.

3) **Kierunek głównej kalenicy:** dla dachów płaskich nie określa się, **A** – prostopadły do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, **B** – równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, **C** – prostopadły do granicy z działką sąsiednią.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami 3-15MWU ustala się realizację zabudowy pod warunkiem jednoczesnego spełnienia wskaźników określonych w ust. 8 dotyczących maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki i terenu.
10. Dopuszcza się zastosowanie formy dachów innej niż określone w ust. 8 w celu kształtowania indywidualnej formy architektonicznej fragmentu budynku na nie więcej niż 20 % jego powierzchni zabudowy.
11. W zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się:
 - 1) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - 2) obowiązuje ujednolicona kolorystyka dachów w granicach terenu. Nie dotyczy dachów płaskich.
12. W zakresie lokalizacji reklam ustala się:
 - 1) reklamy należy lokalizować jako przytwierdzone do elewacji o formie ujednoliconej;
 - 2) w ramach zespołu zabudowy;
 - 3) dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni nieprzekraczającej 1 m²;
 - 4) zakaz realizacji reklam świetlnych;
 - 5) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych i wolnostojących wielkoformatowych plansz na terenach oznaczonych symbolami 5MWU, 9 – 12MWU, 14 - 16MWU przylegających do ulicy 1KDZ;
 - 6) dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych na elewacjach bez otworów okiennych.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem 15 MWU dopuszcza się lokalizację garaży wielopoziomowych.
14. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Minimalna wielkość nowych działek [m ²]	Minimalna szerokość frontów nowych działek [m]	Kąt położenia granic nowych działek ¹⁾
1MWU	800	30	P, R
2MWU	1500	40	P, R
3MWU	1500	40	P, R
4MWU	3000	60	P, R
5MWU	2000	60	P, R
6MWU	3000	60	P, R
7MWU	3000	60	P, R
8MWU	500	20	P, R
9MWU	500	20	P, R
10MWU	500	16	P, R, PR
11MWU	2500	40	P, R
12MWU	500	20	R, PR
13MWU	500	25	P, R

14MWU	2500	40	P, R, PR
15MWU	350	20	P, R, PR
16MWU	2500	40	P, R

¹⁾ Kąt położenia granic nowych działek: **R** – równoległe do granic działek istniejących, **PR** - prostopadle do granic działek istniejących, **P** – prostopadle do granicy frontowej działki lub w przypadku, granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, prostopadle do jej stycznej.

15. Szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych: nie mniejsza niż 10,0 m.
16. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
17. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
 - 1) obsługę terenów z przyległych ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych oraz publicznych ciągów pieszo - jezdnych, bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;
 - 2) dopuszcza się obsługę terenów z drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG, istniejących działek nieposiadających dostępu do drogi klasy niższej.
18. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3. Dopuszcza się zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania poza terenem, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel.
19. W części terenów 7MWU oraz 14 - 15MWU lokalizuje się **strefę parkowania**, w granicach której ustala się:
 - 1) urządzenie miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej dla samochodów osobowych;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem 15MWU dopuszcza się lokalizację wielopoziomowych garaży o wysokości nieprzekraczającej 7,0 m, z możliwością realizacji usług w części obiektu.
20. W części terenów oznaczonych symbolami 8MWU i 14MWU oraz 32KDD i 5KDX lokalizuje się **strefę publiczną**, obejmującą zintegrowaną przestrzeń ogólnodostępną, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni wyłącznie dla ruchu pieszego, w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) kształtowanie jako miejsc tożsamości osiedla poprzez lokalizację pomników, obelisków, fontann itp.;
 - 3) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów oraz ogrodzenia o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
 - 4) stosowanie reklam ujednoliconych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji, latarni lub wolnostojących mieszczących reklamę kilku podmiotów. Nie dopuszcza się lokalizacji indywidualnych wolnostojących reklam.
21. W części terenów oznaczonych symbolami 3 - 9MWU, 11MWU, 13 -16MWU, lokalizuje się **strefę zieleni urządzonej**, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury lub/i urządzeń rekreacji codziennej dla dzieci;
 - 3) zakaz realizacji zabudowy.
22. W części terenu oznaczonego symbolem 15MWU lokalizuje się **strefę usług**, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
- 1) lokalizację usług oraz obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługom, o których mowa w ust. 4;
 - 2) zakaz realizacji pomieszczeń mieszkalnych w parterach budynków.
23. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2MWU i 15MWU ustala się obowiązek ukształtowania wnętrza zespołu zabudowy w formie terenu zielonego, w granicach którego obowiązują ustalenia dla strefy zieleni urządzonej zawarte w §28 ust. 21. Zasięg terenu zielonego do ustalenia na etapie projektu budowlanego.
24. W części terenu oznaczonego symbolem 8MWU lokalizuje się **pasaż**, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
- 1) zagospodarowanie w sposób umożliwiający ruch pieszy oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) udostępnienie dla ruchu w porze dziennej;
 - 3) realizację nasadzeń szpalerowych i zieleni niskiej.
25. Dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MWU obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2.
26. Dla terenów oznaczonych symbolami 10MWU – 15MWU obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy ochrony zewnętrznej ujęcia wody, o których mowa w §11 pkt 11 lit. a.
27. W przypadku realizacji nowych obiektów mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania przegród zewnętrznych o podwyższonej izolacyjności akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- §29.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 –2 UMN**, plan ustala, jako przeznaczenie podstawowe, **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną**.
2. Zabudowa mieszkaniowa i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce.
 3. Funkcje usługowe mogą być realizowane:
 - 1) jako zintegrowane z funkcją mieszkaniową w jednym budynku;
 - 2) w odrębnym budynku usługowym.
 4. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie usługowej i mieszkaniowej:
 - 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury,
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych;
 - 3) garaże i budynki gospodarcze;
 - 4) parkingi.

5. Ustala się zakaz:
 - 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód;
 - 3) realizacji pomieszczeń mieszkalnych w strefie usług, o której mowa w ust.12.

6. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) charakter budynków – wolnostojące i bliźniacze;
 - 2) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
 - 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – nieprzekraczającą 10,0m,
 - b) gospodarczych i garaży – nieprzekraczającą 8,0m;
 - 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynków wolnostojących – nieprzekraczającą 18,0 m,
 - b) dla budynków bliźniaczych – nieprzekraczającą 12,0 m;
 - 6) dachy spadziste, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 15° - 30°;
 - 7) kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej;
 - 8) w zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się:
 - a) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - b) dachy w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - c) stosowana kolorystyka elewacji oraz rodzaj materiałów wykończeniowych powinny zapewniać spójność estetyczną całemu zespołowi budynków w granicach terenu;
 - 9) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,6 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50 % powierzchni ogrodzenia.

7. Dopuszcza się poszerzenie określonej w ust. 6 maksymalnej szerokości frontowej budynku o 5,0 m w przypadku realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych zintegrowanych z główną bryłą budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym.

8. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
 - 1) wielkość nowych działek – nie mniejsze niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 20,0 m;
 - 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

9. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;

- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki, po uprzednim podczyszczeniu wód. Dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów z przyległych ulic lokalnych oraz publicznych ciągów pieszo – jezdnych, bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne.
 11. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3.
 12. W części terenów oznaczonych symbolami 1-2UMN lokalizuje się **strefę usług**, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - 1) lokalizację usług oraz obiektów towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowej, o których mowa w ust. 4;
 - 2) zakaz realizacji pomieszczeń mieszkalnych.
- §30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 – 13U** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **zabudowę usługową**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
 - 1) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej:
 - a) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi,
 - 2) parkingi i garaże wielopoziomowe w granicach terenów oznaczonych symbolami 3 – 4U, oraz 6U;
 - 3) garaże w granicach terenu oznaczonego symbolem 13U;
 - 4) funkcje mieszkaniowe: wyłącznie dla potrzeb właściciela zakładu realizowane w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych funkcją mieszkalną nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej budynku.
 3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.
 4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Forma dachu ¹⁾	Spadki dachów [°] ²⁾	Kierunek głównej kalenicy ³⁾	Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku [m]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1U	40	40	10,0	P, D	0 – 45	A, B	25,0
2U	50	30	8,0	P	-	-	40,0
3U	60	30	12,0	P, D	0 – 15	A, B	130,0
4U	60	30	16,0	P, D	0 – 15	A, B	20,0
5U	50	40	12,0	P, D	0 – 15	A, B, C, D	40,0
6U	50	40	16,0	P, D	0 – 15	A, B, C, D	40,0
7U	70	20	11,0	P, D	0 – 15	A, B, C, D	30,0
8U	50	30	5,75	P, D	0 – 15	A, B, C, D	60,0
9U	40	40	12,0	P, D	0 – 15	A, B	25,0
10U	40	40	16,0	P, D	0 – 15	A, B	20,0
11U	70	20	9,0	P	0 – 15	-	50,0
12U	70	20	12,0	P	-	-	50,0
13U	40	30	12,0	P, D	0 – 15	A, B	40,0

¹⁾ **Forma dachu:** D – dwuspadowy, Cz – czterospadowy, P – płaski;

²⁾ **Spadki dachów** – dla dachów płaskich nie określa się. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią, dopuszcza się zmniejszenie spadku dachu do nie mniej niż 15°, w przypadku gdy dla terenu ustalono większe spadki lub nie ustalono dachów płaskich.

³⁾ **Kierunek głównej kalenicy:** A – prostopadły do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, B – równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej, C – prostopadły do granicy z działką sąsiednią, D – równoległy do granicy z działką sąsiednią. Dla dachów płaskich nie określa się.

5. W zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się;

- 1) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
- 2) obowiązuje ujednolicona kolorystyka dachów w granicach terenu. Nie dotyczy dachów płaskich.

6. Warunki wydziałania nowych działek budowlanych określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Minimalna wielkość nowych działek [m ²]	Minimalna szerokość frontów nowych działek [m]	Kąt położenia granic nowych działek ¹⁾
1U	1500	25,0	P, R
2U	500	20,0	P, R
3U	500	20,0	P, R
4U	500	20,0	P, R

5U	1000	20,0	P, R
6U	500	20,0	P, R
7U	800	20,0	P, R
8U	800	25,0	P, R
9U	800	16,0	P, R
10U	600	15,0	P, R
11U	500	20,0	P, R
12U	800	20,0	P, R
13U	600	20,0	P, R

¹⁾ Kąt położenia granic nowych działek: **R** – równoległe do granic działek istniejących, **P** – prostopadłe do granicy frontowej działki lub w przypadku, granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, prostopadłe do jej stycznej.

7. Ustala się szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – niż mniejszą niż 10,0 m.
8. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §18, ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej.
10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3.
11. W części terenów oznaczonych symbolami 5 - 7U i 13U lokalizuje się **strefę zieleni urządzonej** oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
 - 1) zachowanie istniejącego rowu;
 - 2) urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
 - 3) zakaz realizacji zabudowy.
12. Dla części terenu oznaczonego symbolem 9U obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2.
13. Dla części terenu oznaczonego symbolem 7U obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od ciepłociągu, o których mowa w §21 ust. 2.
14. Dla terenów oznaczonych symbolami 12U - 13U obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy ochrony zewnętrznej ujęcia wody, o których mowa w §11 pkt 11 lit. a.

- §31.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UK** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **zabudowę usług kultury** związanych z kultem religijnym.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
- 1) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej:
 - a) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) parkingi
 - 2) funkcje usług oświaty, opieki społecznej;
 - 3) funkcje mieszkaniowe wyłącznie dla potrzeb obsługi usług kultury realizowane w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o funkcji zgodnej z przeznaczeniem dopuszczalnym terenu.
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.
4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 30% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
 - 3) wysokość budynków:
 - a) związanych z kultem religijnym - nieprzekraczającą 20,0m,
 - b) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem dopuszczalnym terenu - nieprzekraczającą 16,0m;
 - 4) szerokość jednolitego odcinka elewacji frontowej nieprzekraczającą 16,0 m;
 - 5) dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci 30° - 60° ;
 - 6) kierunek głównej kalenicy - prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej;
 - 7) w zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się:
 - a) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - b) stosowana kolorystyka elewacji, pokryć dachowych oraz rodzaj materiałów wykończeniowych powinny zapewniać spójność estetyczną całemu zespołowi budynków w granicach terenu;
 - 8) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,6 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50 % powierzchni ogrodzenia.
5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
- 1) wielkość nowych działek – nie mniejsze niż 1000,0 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejszą niż 40,0 m;
 - 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.
6. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu i działek z przylegających ulic lokalnych i dojazdowych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne.
 8. Miejsca postojowe w ilości określonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3:
 - 1) dla obiektów sakralnych - poza terenem;
 - 2) dla obiektów oświaty i opieki społecznej – w granicach terenu.
 9. W części terenu lokalizuje się **pasaż**, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - 1) zagospodarowanie w sposób umożliwiający ruch pieszy oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) udostępnienie dla ruchu w porze dziennej;
 - 3) realizację nasadzeń szpalerowych i zieleni niskiej,
 - 4) lokalizację oświetlenia o formie spójnej z realizowanymi w granicach terenu obiektami małej architektury..
- §32.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 - 4UO** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **zabudowę usług oświaty**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące usługom oświaty:
 - 1) tereny zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury,
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) parkingi;
 - 4) obiekty usług sportu i rekreacji, administracji, gastronomii.
 3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.
 4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla terenu 1UO, 3-5UO - nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu,
 - b) dla terenu 2UO - nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu,
 - 3) wysokość budynków:
 - a) dla terenów 2 - 4UO– nieprzekraczającą 16,0 m,
 - b) dla terenu 1UO – nieprzekraczającą 12,0 m
 - 4) szerokość jednolitego odcinka elewacji frontowej:
 - a) dla terenów 1 - 2UO - nieprzekraczającą 45,0 m,
 - b) dla terenów 3 - 4UO - nieprzekraczającą 30,0 m;
 - 5) dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°;
 - 6) kierunek głównej kalenicy - prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej;
 - 7) w zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych:

- a) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - b) stosowana kolorystyka elewacji, pokryć dachowych oraz rodzaj materiałów wykończeniowych powinny zapewniać spójność estetyczną całemu zespołowi budynków w granicach terenu;
 - 8) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,6 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50 % powierzchni ogrodzenia.
5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
- 1) wielkość nowych działek: nie mniejsze niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek:
 - a) dla terenu 2UO – nie mniejsze niż 40,0 m,
 - b) dla terenów 1UO i 3-4UO - nie mniejsze niż 25,0 m;
 - 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.
6. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu i działek z przylegających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.
8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3. Dla terenów 2 - 3UO dopuszcza się zaspokojenie zapotrzebowania na miejsca postojowe na terenach sąsiednich.
9. Dla części terenu 4UO obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem 3UO obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy ochrony zewnętrznej ujęcia wody, o których mowa w §11 pkt 11 lit. a.
- §33.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 - 2UC**, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące usługom:
 - 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury,
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) parkingi.
 3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających granice terenu do którego inwestor posiada tytuł

prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.

4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu::
 - 1) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 45% powierzchni działki w granicach terenu;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu działki w granicach terenu;
 - 3) wysokość budynków nieprzekraczającą – 16,0 m;
 - 4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczającą 60,0 m;
 - 5) dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połąci od 15° do 40°;
 - 6) kierunek głównej kalenicy - prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej;
 - 7) wymogów w zakresie kolorystyki budynków, stosowanych materiałów wykończeniowych oraz ogrodzeń nie ustala się.

5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
 - 1) wielkość nowych działek - nie mniejszą niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejsze niż 40,0 m;
 - 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych 10,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

6. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu i działek z przylegających ulic głównych zbiorczych i dojazdowych bezpośredni lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3.

9. W części terenów oznaczonych symbolami 1UC lokalizuje się strefę zieleni urządzonej oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej

§34. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1 - 2PU**, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenów na obiekty towarzyszące zabudowie produkcyjnej, usługowej, składom i magazynom:
 - 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury;
 - 2) obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) parkingi;
- 4) garaże,
- 5) funkcje mieszkaniowe wyłącznie dla potrzeb właściciela zakładu realizowane:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2PU - w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach usługowych, lub odrębnych budynkach mieszkalnych o wysokości nieprzekraczającej 10,0 m przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych funkcją mieszkalną nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej na działce.
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1PU – wyłącznie w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych funkcją mieszkalną nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z obsługą wjazdu i wejścia na teren zakładu, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m² wykraczającej przed wyznaczoną linię zabudowy na działce. Wysokość takich budynków nie powinna przekraczać 7,0 m.
4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.
5. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 50% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
 - 3) wysokość budynków
 - a) mieszkalnych dla terenu oznaczonego symbolem 2PU - nieprzekraczającą 10,0 m,
 - b) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz obiektów usługowych – 15,0 m,
 - c) garaży - nieprzekraczającą 7,0 m;
 - 4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczającą 20,0 m;
 - 5) dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci od 15° do 30°;
 - 6) kierunek głównej kalenicy - prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej;
 - 7) wymogów w zakresie kolorystyki budynków, stosowanych materiałów wykończeniowych oraz ogrodzeń nie ustala się.
6. Dopuszcza się realizację budynków o wysokości wyższej niż określona w ust. 5, pkt 3 lit. b w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi prowadzonej produkcji.
7. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
 - 1) wielkość nowych działek – nie mniejsze niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejszą niż 40,0 m;
 - 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.
8. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic głównych, lokalnych i dojazdowych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem, iż należy dążyć do zapewnienia bezpośredniej obsługi działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;
 - 2) dopuszcza się obsługę terenów z drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG, istniejących działek nieposiadających dostępu do drogi klasy niższej.
10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3.
11. W części terenu oznaczonego symbolem 2PU lokalizuje się **strefę zieleni urządzonej** oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
- 1) zachowanie istniejącego rowu;
 - 2) urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
 - 3) zakaz realizacji zabudowy.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem 2PU obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy ochrony zewnętrznej ujęcia wody, o których mowa w §11 pkt 11 lit. a.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem 2PU obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy ochrony od kolektora sanitarnego, o których mowa w § 22 pkt 1-3.
- §35.**
1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1 - 9I**, plan ustala jako przeznaczenie tereny infrastruktury technicznej
 2. Dopuszcza się przeznaczenie terenów na obiekty towarzyszące zabudowie infrastruktury technicznej:
 - 1) tereny zieleni urządzonej,
 - 2) parkingi.
 3. Ustala się zakaz:
 - 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) realizacji budynków i urządzeń innych niż służące realizacji funkcji podstawowej i uzupełniającej terenu.
 4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość i formę budynków ustala się dostosowaną do potrzeb i wymogów technologicznych.
 5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
 - 1) parametry działek dostosowane do potrzeb technologicznych;
 - 2) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 3) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m;

- 4) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.
 6. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu i działek z przylegających ulic lokalnych, dojazdowych, publicznych ciągów pieszych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne.
 8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów w ilości niezbędnej dla obsługi terenu. Dopuszcza się zaspokojenie zapotrzebowania na miejsca postojowe na terenach sąsiednich.
 9. Dla części terenu oznaczonego symbolem 1I obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2.
- §36.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 - 3US**, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **tereny sportu i rekreacji**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
 - 1) obiekty usług z zakresu handlu i gastronomii, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej obiektu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) obiekty małej architektury,
 - 3) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 4) parkingi.
 3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego, określonego w ust. 2 jest powiązanie ich z obsługą funkcji podstawowej.
 4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 20% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 60% powierzchni działki;
 - 3) wysokość budynków nieprzekraczającą – 10,0 m;
 - 4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczającą 40,0 m;
 - 5) przyjęte rozwiązania w zakresie:
 - a) formy dachów,
 - b) kolorystyki elewacji i stosowanych materiałów wykończeniowych dostosowane do funkcji obiektu, wg decyzji indywidualnych.
 5. Dopuszcza się realizację obiektów o wysokości wyższej niż określona w ust. 4, pkt 3 w przypadkach uzasadnionych wymogami funkcjonalnymi.
 6. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
 - 1) wielkość nowych działek – nie mniejsze niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejszą niż 30,0 m;

- 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - 4) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.
7. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic lokalnych i dojazdowych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
 - 2) dopuszcza się obsługę terenów z drogi głównej, oznaczonej symbolem 2KDG, istniejących działek nieposiadających dostępu do drogi klasy niższej.
9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 3. Dla terenu 3 US dopuszcza się zaspokojenie zapotrzebowania na miejsca postojowe na terenach sąsiednich.
10. W części terenu oznaczonego symbolem 2US lokalizuje się **pasaż**, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
- 1) zagospodarowanie w sposób umożliwiający ruch pieszy oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) udostępnienie dla ruchu w porze dziennej.
- §37.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1 - 11ZP**, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny **zieleni urządzonej**.
2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
- 1) obiekty małej architektury;
 - 2) obiekty i urządzenia rekreacji codziennej;
 - 3) obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej;
 - 4) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 5) parkingi;
 - 6) drogi wewnętrzne.
3. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
 - 2) zakaz realizacji reklam wielkoformatowych;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną dla terenu w jego granicach wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP ustala się:
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie części terenu jako ogrodów przydomowych zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich z zapewnieniem dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) szerokość wydzielanego ogrodu przydomowego, o którym mowa w pkt 1 musi odpowiadać szerokości działki, z którą będzie funkcjonalnie związany.

5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych określono w tabeli:

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Minimalna wielkość nowych działek [m ²]	Minimalna szerokość frontów nowych działek [m]
1ZP	1500	25,0
2ZP	2500	100,0
3ZP	1000	150,0
4ZP	zgodnie z ust. 4	zgodnie z ust. 4
5ZP	2000	15,0
6ZP	1000	25,0
7ZP	1000	150,0
8-9ZP	600	60,0
10ZP	300	25,0
11ZP	1000	25,0

6. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów z terenów i działek z przylegających ulic lokalnych i dojazdowych, publicznych ciągów pieszych;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 7 – 9ZP zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG;
 - 3) dopuszcza się obsługę terenów z drogi głównej, oznaczonej symbolem 2KDG, istniejących działek nieposiadających dostępu do drogi klasy niższej.
8. W części terenu oznaczonego symbolem 5ZP lokalizuje się **pasaż**, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
- 1) zagospodarowanie w sposób umożliwiający ruch pieszy oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) udostępnienie dla ruchu w porze dziennej;
 - 3) realizację nasadzeń szpalerowych i zieleni niskiej
 - 4) lokalizację oświetlenia o formie spójnej z realizowanymi w granicach terenu obiektami małej architektury.
9. Dla części terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 4ZP, 6ZP oraz 7ZP obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §19 ust. 2.

§38. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZR**, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **tereny zieleni niskiej**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
- 1) obiekty małej architektury;
 - 2) obiekty i urządzenia rekreacji codziennej;
 - 3) obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej;

- 4) obiekty infrastruktury technicznej;
 - 5) parkingi;
 - 6) tymczasowe obiekty budowlane związane z rekreacją i rozrywką.
3. Ustala się:
- 1) zakaz realizacji budynków;
 - 2) przyjęte rozwiązania w zakresie gabarytów i formy obiektów budowlanych, kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych - wg decyzji indywidualnych;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki;
 - 4) zakaz realizacji reklam wielkoformatowych;
 - 5) obowiązuje kompleksowe zagospodarowanie całego terenu.
4. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych:
- 1) wielkość nowych działek – nie mniejsze niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejszą niż 50,0 m.
5. W zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic lokalnych.
7. Dla części terenu oznaczonego obowiązują:
- 1) ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w §20 ust. 2;
 - 2) szczególne warunki w zakresie realizacji inwestycji, związane z bezpośrednim sąsiedztwem linii kolejowej, o których mowa w §24 pkt 4.
- §39.** 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDG** plan ustala jako przeznaczenie tereny dróg publicznych - **ulic głównych**.
2. Plan ustala:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek nieposiadających dostępu do dróg o niższej klasie;
 - 5) w przypadku modernizacji drogi należy dążyć do ograniczenia ilości istniejących zjazdów;
 - 6) zagospodarowanie terenów w sposób zapewniający utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów podlegających ochronie akustycznej poprzez lokalizację w liniach rozgraniczających obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej.
3. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

Dostęp do miejsc postojowych nie może odbywać się bezpośrednio z drogi głównej.

4. Na terenach ulic dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznymi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.
 5. W części terenu lokalizuje się **strefę zieleni izolacyjnej**, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów podlegających ochronie akustyczną. Ustala się opcjonalnie:
 - 1) wyposażenie terenu w obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej, w tym w ekrany akustyczne;
 - 2) realizację nasypów, wałów ziemnych;
 - 3) realizację zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej
 - 4) budowę dróg odbarczeniowych.
 6. W zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa ustala się parametry techniczno - obronne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, określone dla podstawowej sieci dróg publicznych objętej przygotowaniem obronnymi.
 7. Dla terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane:
 - 1) ze strefą bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV, zgodnie z §20 ust. 2,
 - 2) z lokalizacją strefy ochrony od kolektora sanitarnego, o których mowa w § 22 pkt 1-3.
- §40.** 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDZ** plan ustala jako przeznaczenie teren drogi publicznej - **ulicy zbiorczej**.
2. Plan ustala:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż jeśli to możliwe należy zapewnić obsługę komunikacyjną działkom lub terenom z terenów dróg klasy niższej;
 - 5) zagospodarowanie terenów w sposób zapewniający utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów podlegających ochronie akustyczną poprzez lokalizację w liniach rozgraniczających obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej.
 3. Dopuszcza się lokalizację form reklamowych zgodnie z wymogami przepisów ustawy o drogach publicznych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.
 4. W części terenu obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu związane ze strefą bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV, zgodnie z §19 ust. 2.
- §41.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1 - 10KDL** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny dróg publicznych - **ulic lokalnych**.
2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry techniczne dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.
3. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi .
4. W części terenu oznaczonego symbolem 7KDL lokalizuje się **strefę zieleni izolacyjnej**, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów podlegających ochronie akustyczną. Ustala się opcjonalnie:
- 1) wyposażenie terenu w obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej, w tym w ekrany akustyczne;
 - 2) realizację nasypów, wałów ziemnych;
 - 3) realizację zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej.
5. W części terenu oznaczonego symbolem 9KDL lokalizuje się **strefę zieleni urządzonej** oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
- 1) urządzenie terenu jako zielonego;
 - 2) zakaz realizacji zabudowy.
6. W części terenów oznaczonych symbolami 2 – 4KDL i 10KDL obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu związane ze strefą bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV, zgodnie z §20 ust. 2.
7. Dla części terenu oznaczonego symbolem 9KDL obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z lokalizacją strefy bezpieczeństwa od ciepłociągu, o których mowa w §21 ust. 2.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 7KDL obowiązują szczególne warunki w zakresie realizacji inwestycji, związane z bezpośrednim sąsiedztwem linii kolejowej, o których mowa w §24 pkt 4.
- §42.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1 - 36KDD** plan ustala jako przeznaczenie tereny dróg publicznych - **ulic dojazdowych**.
2. Plan ustala:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry techniczne dróg zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż dąży się do zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenów dróg klasy niższej.
3. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi .
4. W części terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 9 – 11KDD, 29KDD, 33KDD obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu związane ze strefą bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV, zgodnie z §20 ust. 2.

5. W części terenu oznaczonego symbolem 32KDD lokalizuje się **strefę publiczną**, obejmującą zintegrowaną przestrzeń ogólnodostępną, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni wyłącznie dla ruchu pieszego, w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) kształtowanie jako miejsc tożsamości osiedla poprzez lokalizację pomników, obelisków, fontann itp.;
 - 3) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów oraz ogrodzenia o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
 - 4) stosowanie reklam ujednoczonych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji, latarni lub wolnostojących mieszczących reklamę kilku podmiotów. Nie dopuszcza się lokalizacji indywidualnych wolnostojących reklam.
- §43.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 - 8KDX** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny **publicznych ciągów pieszo – jezdnych**.
2. Plan ustala:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami na rysunku planu;
 - 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.
 3. W części terenu oznaczonego symbolem 5KDX lokalizuje się **strefę publiczną**, obejmującą zintegrowaną przestrzeń ogólnodostępną, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni wyłącznie dla ruchu pieszego, w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) kształtowanie jako miejsc tożsamości osiedla poprzez lokalizację pomników, obelisków, fontann itp.;
 - 3) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów oraz ogrodzenia o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
 - 4) stosowanie reklam ujednoczonych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji, latarni lub wolnostojących mieszczących reklamę kilku podmiotów. Nie dopuszcza się lokalizacji indywidualnych wolnostojących reklam.
- §44.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 - 18KX** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny **publicznych ciągów pieszych**.
2. Plan ustala:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) lokalizację naziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 3) urządzenie nawierzchni umożliwiającej ruch pieszy i rowerowy;
 - 4) wyłącznie ruch pieszy i rowerowy.
 3. W części terenów oznaczonych symbolami 2KX i 4KX obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu związane ze strefą bezpieczeństwa linii napowietrznej 110kV, zgodnie z §20 ust. 2.
- §45.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1 – 5KS** plan ustala jako przeznaczenie tereny **garaży i parkingów**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej;
 - 3) obiekty infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1 – 2KS i 5KS, ustala się zasady i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający ruch kołowy oraz parkowanie pojazdów;
 - 2) lokalizację naziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację garaży bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią;
 - 4) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 40% powierzchni terenu;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
 - 6) wysokość budynków nieprzekraczającą 3,0 m;
 - 7) szerokość elewacji frontowej:
 - a) pojedynczego obiektu - nieprzekraczającą 4,0 m,
 - b) zespołu obiektów - nieprzekraczającą 70,0 m;
 - 8) dachy płaskie;
 - 9) realizację zabudowy w formie zespołów:
 - a) od 10 do 40 garaży dla terenów oznaczonych symbolami 1 – 2KS,
 - b) od 5 do 20 garaży dla terenu oznaczonego symbolem 5KS;
 - 10) dopuszcza się realizację pojedynczych garaży jako uzupełnienie istniejących zespołów, z zachowaniem warunków określonych w pkt 9;
 - 11) wymogów w zakresie kolorystyki elewacji i dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych nie ustala się.
4. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów, oznaczonych symbolami 3 – 4KS:
 - 1) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający ruch kołowy oraz parkowanie pojazdów;
 - 2) lokalizację naziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 3) zakaz realizacji budynków;
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu.
5. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów, oznaczonych symbolami 1 – 2KS i 5KS:
 - a) wielkość nowych działek – nie mniejsze niż 24,0 m²;
 - b) szerokość frontów nowych działek - nie mniejsza niż 3,0 m;
 - c) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną;
 - d) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5,0 m;
 - e) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;
 - 2) dla terenów, oznaczonych symbolami 3-4KS zakaz dokonywania podziałów nieruchomości.
6. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w §19, plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło ze zbiorczych systemów;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.
7. W części terenu oznaczonego symbolem 5KS lokalizuje się **strefę zieleni urządzonej** oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują:
 - 1) zachowanie istniejącego rowu;
 - 2) urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
 - 3) zakaz realizacji zabudowy.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

- §46.** Do spraw wszczętych, a niezakończonych ostateczną decyzją stosuje się przepisy uchwały.
- §47.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.
- §48.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke