

DZIAŁ IV
Ustalenia Szczegółowe
Jednostka Strukturalna Planu nr 2 „Ogródki Działkowe”

Rozdział 1
Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami
§14.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.2 MN, 2.5 MN, 2.6 MN, 2.7 MN, 2.8 MN, 2.10 MN, 2.13 MN, 2.14 MN, 2.16 MN, 2.18 MN, 2.22 MN, 2.29 MN, 2.53 MN**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania nieuciążliwych usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie budowy nowych obiektów mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży na terenach ozn. symbolem:
 - 2.6 MN przy ulicy Wieniawskiego, w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy;
 - 2.8 MN przy ulicy Wieniawskiego w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy;
 - 2.18 MN przy ulicy Chopina, w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy;
 - 2.22 MN przy ulicy Gorzyckiej w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy;
 - c) na terenach ozn. symbolami 2.2 MN, 2.5 MN, 2.7 MN, 2.10 MN, 2.13 MN, 2.14 MN, 2.16 MN, 2.29 MN dopuszcza się budowę nowych obiektów gospodarczych oraz garaży pod warunkiem zachowania ustaleń dotyczących intensywności zabudowy oraz zachowania istniejącej linii zabudowy,
 - d) dopuszczenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - f) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów w nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym w zakresie wysokości, koloru elewacji, pokrycia dachowego, wielkości otworów okiennych, podziałów,
 - g) dopuszczenie ograniczonej rozbudowy istniejących obiektów, związanej z ich rewitalizacją polegającą m. in. na wprowadzaniu dociepleń, dodatkowych loggi, ganków oraz zmianie układu dachu,
 - h) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
 - i) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej,
 - j) dopuszczenie wprowadzania usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych,
 - k) zakaz budowy nowych wolnostojących obiektów usługowych,
 - l) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni jednej działki,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów, zakazów w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy takich elementów jak: wiatrolap, ganek, balkon itp.,
 - b) w przypadku wprowadzenia usług w obiektach mieszkalnych zakaz przekraczania 30% powierzchni użytkowej budynku dla tych usług,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
 - e) na terenie 2.7 MN dopuszcza się nadbudowę istniejącego obiektu do II kondygnacji nadziemnych,
 - f) na terenach 2.6 MN, 2.8 MN, 2.18 MN, 2.22 MN dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych, garaży, w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu) dla jednej wydzielonej działki budowlanej, dla których ustala się następujące parametry zabudowy:
 - ogranicza się ilość kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, jednej kondygnacji nadziemnej dla budynków dla garaży i budynków gospodarczych;
 - ogranicza się wysokość budynków do: 10 m dla obiektów mieszkalnych, 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;

- nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci: 25 – 45 stopni dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych oraz dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży i obiektów gospodarczych o nachyleniu połaci min. 5 stopni,
- w przypadku przebudowy dachu obiektu mieszkalnego istniejącego, dopuszcza się utrzymanie istniejącego nachylenia połaci lub zastosowanie parametrów podanych dla nowych obiektów mieszkalnych,
- g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 300 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i usługowych,
- h) na terenie 2.8 MN (dz. nr 1522) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów gospodarczych na cele mieszkaniowe pod warunkiem respektowania zasad zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- i) ogranicza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 0,6.,
- h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej projektowanych oraz rozbudowywanych budynków do 15 m,
- i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
- j) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej, oraz na terenach 2.6 MN, 2.18 MN, 2.22 MN dopuszcza się odchylenie kalenicy do 10° w obie strony,
- k) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- l) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - b) dopuszczenie podziału części działki nr 1506/7 w ramach powiększenia istniejących działek budowlanych znajdujących się na terenie 2.18 MN,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.33 MN, 2.34 MN, 2.35 MN, 2.36 MN, 2.41 MN, 2.42 MN, 2.43 MN**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania nieuciążliwych usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie budowy nowego obiektu mieszkalnego, garażu i obiektów gospodarczych na terenach ozn. symbolem 2.34 MN i 2.36 MN w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych w tym garaży w skali i formie dopasowanych do istniejącej zabudowy w zakresie kolorystyki, materiałów wykończeniowych i pokryć dachowych,
 - d) dopuszczenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - f) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów w nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - g) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej,
 - h) dopuszczenie wprowadzenia usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych,
 - i) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie) oraz dopuszczenie wprowadzenia podpiwniczenia,
 - d) na terenach 2.34 MN i 2.36 MN dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych, garaży i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu) dla jednej wydzielonej działki budowlanej, dla których ustala się następujące parametry zabudowy:
 - ogranicza się ilość kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, jednej kondygnacji nadziemnej dla budynków dla garaży i budynków gospodarczych;
 - ogranicza się wysokość budynków do: 10,00 m dla obiektów mieszkalnych, 5,00 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci: 25 – 45 stopni dla budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży i obiektów gospodarczych o nachyleniu połaci min. 5 stopni;
 - ogranicza się dopuszczalną długość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 15,00 m,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 350 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i usługowych),
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej rozbudowywanych budynków do 15 m,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
 - h) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
 - i) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej,
 - j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - k) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej 800 m²,
 - c) dopuszczenie podziału części działki nr 1297/14 w ramach powiększenia istniejących działek budowlanych znajdujących się na terenie 2.35 MN,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.11 MN/UR, 2.15 MN/UH, 2.16a MN/UR, 2.19 MN/UH - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenów:**
- a) 2.11 MN/UR, 2.16 MN/UR tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług rzemiosła,
 - b) 2.15 MN/UH, 2.16a MN/UH tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług handlu oraz usług rzemiosła,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;**
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych,
 - c) dopuszczenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - e) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów w nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym w zakresie kolorystyki, materiałów wykończeniowych i pokrycia dachowego z nakazem sytuowania kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do kalenic budynków sąsiadujących,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej,
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
 - h) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji (nadziemnej),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się zakazów, nakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem przebudowy, i budowy wiatrolapu, ganku, itp.,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 300 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i usługowych),
 - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej rozbudowywanych budynków do 15 m,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 50% ich powierzchni użytkowej,
 - f) w przypadku przebudowy dachu budynków mieszkalnych nakaz zastosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - h) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - b) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.66 MN, 2.74 MN**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania nieuciążliwych usług oraz z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej – gospodarstw rolnych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów w nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej oraz prowadzenia działalności rolniczej – gospodarstwa rolnego,
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów i dopuszczeń w tym zakresie,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania linii zabudowy frontowych elewacji budynków,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,

- c) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
- d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej:
 - dla terenu 2.66 MN. 2.74 MN do 650 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i usługowych),
- e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej rozbudowywanych budynków do 15 m,
- f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
- g) w przypadku przebudowy dachu budynków mieszkalnych nakaz zastosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni z zachowaniem istniejącego układu kalenicy głównej,
- h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych: dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- i) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału nieruchomości,**
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;**
 - a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
 - b) zakaz prowadzenia hodowli w technologii beżściółkowej,

5. Dla terenów z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: : 2.47 RM, 2.61 RM 2.106 RU - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, i ogrodniczych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) dopuszczenie wprowadzania budynków mieszkalnych,
 - d) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
 - e) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności rolniczej,
 - g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży, w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
 - i) dopuszczenie na terenach gospodarstw rolnych budowę obiektów związanych z obsługą rolnictwa w tym: płyty, zbiorniki, silosy i budynki inwentarskie,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni jednej działki,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;** nie ustala się nakazów i dopuszczeń w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
 - a) nakaz utrzymania zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy lub przebudowy ganków, wiatrolapów itp.,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych), w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania tych samych warunków,
 - c) w przypadku budowy nowych obiektów gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):

- do 8,00 m dla budynków mieszkalnych i inwentarskich,
- do 5,00m dla budynków, gospodarczych, garaży,
- e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych,
- f) na terenie 2.106 RU dopuszcza się budowę szklarni i innych obiektów związanych z obsługą produkcji ogrodniczej,
- f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy dla terenu (liczonej łącznie dla obiektu mieszkalnego, gospodarczych i garaży):
 - dla terenu 2.47 RM do 1000,0 m².
 - dla terenu 2.61 RM do 800,0 m².
 - dla terenu 2.106 RU do 2000,0 m².
- g) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
- h) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej, dla terenu 2.47 RM prostopadle lub równolegle do ul. Gorzyckiej,
- i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
 - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - dostępu do drogi publicznej,
 - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

6. Dla terenów z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: : **2.57 MN, 2.77 MN - plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, i ogrodniczych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) dopuszczenie wprowadzania budynków mieszkalnych na terenie 2.57 MN,
 - d) dopuszczenie zmian konstrukcyjnych dachów, wymiany ich pokryć oraz zmian kolorystyki elewacji,
 - e) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz ich adaptacji dla prowadzenia działalności usługowej oraz działalności rolniczej,
 - g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży, w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
 - i) dopuszczenie na terenach gospodarstw rolnych budowę obiektów związanych z obsługą rolnictwa w tym: płyty, zbiorniki, silosy i budynki inwentarskie,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni jednej działki,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się nakazów i dopuszczeń w tym zakresie,

- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz utrzymania zewnętrznego obrysu elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem budowy lub przebudowy ganków, wiatrolapów itp.,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych), w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania tych samych warunków,
 - c) w przypadku budowy nowych obiektów usługowych, gospodarczych lub garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 15 stopni,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych i inwentarskich,
 - do 5,00m dla budynków, gospodarczych, garaży,
 - e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych,
 - f) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy dla terenu (liczonej łącznie dla obiektu mieszkalnego, gospodarczych i garaży):
 - dla terenu 2.57 MN do 800,00 m².,
 - dla terenu 2.77 MN do 800,0 m².,
 - g) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
 - h) w nowoprojektowanych obiektach nakaz sytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki budowlanej,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - dostępu do drogi publicznej,
 - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem **2.20 MN/UH, 2.21 MN, 2.23 MN, 2.28 MN** z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie budowy wolnostojącego obiektu usługowego na terenie 2.20 MN/UH jako towarzyszącego obiektu dla zabudowy mieszkaniowej,
 - d) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
 - e) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz uwzględniania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - c) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,

- d) dla obiektów usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - e) nakaz usytuowania kalenic obiektów równolegle lub prostopadle do frontu działki,
 - f) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży oraz dla obiektu usługowego,
 - g) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu łącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 250,00 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz garaży), za wyjątkiem terenu 2.20 MN/UH gdzie dopuszcza się 350,0 m² powierzchni zabudowy (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków usługowych, budynków gospodarczych oraz garaży)
 - i) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4. za wyjątkiem terenu 2.20 MN/UH gdzie dopuszcza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 0,6.
 - j) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15,00 m,
 - k) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
 - l) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży dla budynków usługowych do 200,0m².
 - l) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - 1000,0m² minimalnej powierzchni działki,
 - minimalnej szerokości frontu działki 22,0 m.,
 - c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - e) proponowany na rysunku planu podział terenów na działki budowlane nie jest wiążący, plan dopuszcza inny podział terenu pod warunkiem zachowania powyższych ustaleń,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
- 8. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.48 MN, 2.49 MN, 2.50 MN, 2.52 MN, 2.54 MN, 2.58 MN, 2.59 MN, 2.59a MN, 2.59b MN, 2.59c MN, 2.61a MN z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - c) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
 - d) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - e) zakaz wjazdu na działki bezpośrednio z drogi KD/L (ul. Gorzycka) a jedynie poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne KD/W,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz lokalizowania w otoczeniu naturalnych cieków i zbiorników wodnych :
 - budynków i budowli w odległości mniejszej niż 15,0 m.,
 - ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m.,
 - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do stawów i oczek wodnych,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz uwzględniania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - c) dla obiektów gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - d) nakaz usytuowania kalenic obiektów równolegle lub prostopadle do frontu działki,
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 4,00m dla budynków gospodarczych, garaży i obiektów usługowych,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 250,00 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, usługowego, budynków gospodarczych oraz garaży),
 - h) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.
 - i) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15,00 m,
 - j) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
 - k) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - 1000,0m² minimalnej powierzchni działki,
 - minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m.,
 - c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - e) proponowany na rysunku planu podział terenów na działki budowlane nie jest wiążący, plan dopuszcza inny podział terenu pod warunkiem zachowania powyższych ustaleń,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2.36a MN, 2.37 MN, 2.38 MN, 2.40 MN, 2.40a MN, 2.55 MN, 2.56 MN, 2.63 MN, 2.69 MN, 2.71 MN, 2.84 MN/U, 2.89 MN, 2.91 MN, 2.92 MN, 2.93 MN, 2.94 MN, 2.99 MN, 2.100 MN, 2.104 MN, 2.107 MN** z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów na terenie 2.40a MN (dz. nr 1275) z zachowaniem parametrów ustalonych w pkt. 6,
 - d) na terenie ozn. symbolem 2.84 MN/U dopuszczenie budowy wolnostojących obiektów usługowych jak obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, dopasowanych skalą, formą, kolorystyką do obiektu mieszkalnego,
 - e) nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków tworzących ciąg zabudowy,
 - f) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - g) zakaz wjazdu na działki bezpośrednio z drogi KD/L (ul. Gorzycka) a jedynie poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne KD/W,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz lokalizowania w otoczeniu naturalnych cieków i zbiorników wodnych :

- budynków i budowli w odległości mniejszej niż 15,0 m.,
- ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m.,
- d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do stawów i oczek wodnych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz uwzględniania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - c) dopuszcza się budowę obiektów usługowych, gospodarczych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - d) dla obiektów usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - e) nakaz usytuowania kalenic obiektów równolegle lub prostopadle do frontu działki, w przypadku działek narożnych o nieregularnych kształtach dopuszcza się inne położenie kalenicy,
 - f) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 4,00m dla budynków gospodarczych, garaży i obiektów usługowych,
 - g) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 250,00 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, usługowego, budynków gospodarczych oraz garaży),
 - i) ograniczenie powierzchni zabudowy wolnostojących obiektów usługowych do 100,0 m².,
 - j) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.
 - k) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15,00 m,
 - l) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
 - m) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - a) nakaz zapewnienia dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek,
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - 1000,0m² minimalnej powierzchni działki,
 - minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m.,
 - c) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - e) proponowany na rysunku planu podział terenów na działki budowlane nie jest wiążący, plan dopuszcza inny podział terenu pod warunkiem zachowania powyższych ustaleń,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług

§15.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2. 3 UH**, - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową z utrzymaniem istniejących gabarytów wysokościowych,

- c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- d) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
- e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzenie alternatywnych źródeł energii,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**
 - a) dopuszczenie stosowania tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,**
 - a) nakaz nie przekraczania 400 m² powierzchni zabudowy,
 - b) nakaz utrzymania istniejących gabarytów wysokościowych budynków przy ich ewentualnym rozbudowywaniu,
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynku usługowym lokali mieszkaniowych do 40% powierzchni użytkowej
 - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych,
 - e) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
 - a) dopuszczenie wydzielenia działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie.**

2. Dla terenu z projektowaną funkcją podstawową tereny zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.54a UH, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług handlu, rzemiosła, z dopuszczeniem usług gastronomii,**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
 - a) dopuszczenie wprowadzenia indywidualnie zaprojektowanych budynków usługowych z uwzględnieniem możliwości wyeksponowania ich elewacji,
 - b) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku usługowym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - d) dopuszczenie budowy parkingów lub wydzielenia miejsc parkingowych do obsługi obiektów usługowych,
 - e) w przypadku budowy kilku budynków usługowych na terenie nakaz utrzymania podobnej kolorystyki elewacji budynków,
 - f) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
 - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10,00m².,
 - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 4,00 m.,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) dopuszczenie wprowadzania komponowanych układów zieleni,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**
 - a) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
 - b) nakaz ujednoliconego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,**

- a) nakaz uwzględniania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni lub dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - c) w przypadku zastosowania dachu wielospadowego lub dwuspadowego nakaz usytuowania kalenic obiektów równolegle lub prostopadle do frontu działki, w przypadku działek narożnych o nieregularnych kształtach dopuszcza się położenie kalenicy pod kątem 45 stopni,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 10,00 m dla budynków usługowych,
 - do 5,00m dla budynków towarzyszących obiektom usługowym (gospodarczym),
 - e) ograniczenie ilości kondygnacji do trzech kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie terenu:
 - dla terenu **2.54a UH** nakaz nie przekraczania 500,0 m² powierzchni zabudowy liczonej dla obiektów handlowych i obiektów towarzyszących,
 - g) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni handlowej do 1000 m²,
 - i) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- a) dopuszczenie podziału nieruchomości,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

Rozdział 3 Tereny zieleni, tereny rolne i wód śródlądowych §16.

1. Dla terenów z funkcją podstawową tereny zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1 ZP, 2.4 ZP, 2.9 ZP, 2.12 ZP**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej – parkowej,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) nie dopuszcza się wprowadzenia jakiegokolwiek zabudowy,
 - b) dopuszcza się wprowadzanie obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej i wysokiej,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się wprowadzanie ujednoczonych ciągów pieszych oraz elementów oświetlenia i małej architektury,
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; teren oznaczony symbolem **2.12 ZP** jest zabytkowym cmentarzem żydowskim, który po uzgodnieniu z WWKZ należy poddać rewaloryzacji,
 - 6) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.27 ZD, 2.30 ZD** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy – altan, domków rekreacyjnych,
 - b) dopuszcza się wprowadzania nowych altan ogrodowych,
 - c) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej potrzebnej do obsługi obiektów i urządzeń funkcji podstawowej w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się wprowadzanie ujednoczonych nawierzchni ciągów pieszych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów o powierzchni zabudowy do 50,0m²
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, lub dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy): do 4,00 m.,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji do jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem podpiwniczeń,
 - e) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,2.,
 - f) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle, równolegle do frontu działki,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wprowadzenia innych niż funkcji podstawowej,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 3. Dla terenów z funkcją podstawową tereny ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.30a ZD, 2.30b ZD, 2.30c ZD - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych z dopuszczeniem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z dopuszczeniem utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie 2.30b ZD,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się wprowadzania nowych altan ogrodowych,
 - c) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej potrzebnej do obsługi obiektów i urządzeń funkcji podstawowej w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się wprowadzanie ujednoczonych nawierzchni ciągów pieszych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów mieszkalnych oraz gospodarczo garażowych o powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 2.30a ZD do 400,0m² liczonej łącznie dla wszystkich obiektów, ale nie większa niż 200,0 m² dla jednego obiektu mieszkalnego i towarzyszącej zabudowy gospodarczo - garażowej,
 - dla terenu 2.30b ZD do 400,0m² liczonej łącznie dla wszystkich obiektów, ale nie większa niż 200,0 m² dla jednego obiektu mieszkalnego i towarzyszącej zabudowy gospodarczo - garażowej,
 - dla terenu 2.30c ZD do 800,0 m² liczonej łącznie dla wszystkich obiektów, ale nie większa niż 200,0 m² dla jednego obiektu mieszkalnego i towarzyszącej zabudowy gospodarczo - garażowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni, lub dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy): do 8,00 m.,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - e) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,3.,
 - f) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do frontu działki,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek o min. Powierzchni 1200 m²,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1 ZN, 2.2 ZN - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: zieleni nieurządzonej,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmianę stosunków wodnych tego terenu,

- b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz zabudowy,
- 4) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,.
5. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny rolnicze, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1 R, 2.2 R, 2.3 R, 2.4 R 2.5 R** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolnej,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni terenu,
- b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny ozn. symbolami 2.2 R, 2.3 R, 2.4 R częściowo leżą w obszarze strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji określonych w §8, ust.1. pkt 8 niniejszej uchwały,
- b) zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z produkcją rolną,
- 5) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- b) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
6. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.1 WS** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz zasypywania oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z ochroną stosunków wodnych oraz działań służących ochronie przed powodzią.
- 4) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:
- a) zasad ochrony i przestrzennego kształtowania ładu przestrzennego,
- b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 4

Tereny obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§17.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obsługi komunikacji samochodowej (parking z zespołem garaży), oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2. 17 KSg, 2.31 KSg**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej- zespoły garaży;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów garażowych na terenie **2.17 KSg**,
- c) zakaz wprowadzania nowych obiektów na terenie **2.31 KSg**;
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów,
- e) dopuszcza się wymianę pokryć dachowych oraz bram wjazdowych istniejących obiektów,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) dopuszcza się wprowadzenie komponowanych układów zieleni urządzonej lub izolacyjnej,

- b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni placów manewrowych,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia elementów oświetlenia,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania istniejących wysokości obiektów garażowych,
 - b) w przypadku wymiany dachów nakaz zastosowania takie samego układu dachu co w obiektach sąsiadujących,
 - c) w przypadku modernizacji elewacji nakaz utrzymania podobnej kolorystyki wszystkich obiektów znajdujących się w jednym ciągu,
 - d) nakaz utrzymania istniejących powierzchni oraz intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz użytkowania obiektów w inny sposób niż zgodne z podstawową funkcją terenu,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie.

2. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową tereny obiektów i urządzeń ciepłownictwa, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **2.32 C** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – teren obiektów i urządzeń ciepłownictwa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego obiektów,
 - b) dopuszczenie budowy nowych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejących obiektów i urządzeń do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki ich użytkowania,
 - d) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, centrali telefonicznych oraz sieci telekomunikacyjnych,
 - e) dopuszczenie budowy obiektów związanych z telekomunikacją w tym: maszty telefonii komórkowej, anten itp.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejącego układu zieleni komponowanej oraz wprowadzanie nowej zieleni niskiej i wysokiej,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia na pełnym obwodzie działki zieleni izolacyjnej,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się zakazów, nakazów i graniczeń w tym zakresie,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń o kubaturze i wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych dla funkcji podstawowej terenu,
 - b) dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy do 30% istniejącej powierzchni zabudowy,
 - c) dopuszcza się zastosowanie dachów wielospadowych i jednospadowych,
 - d) dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia na pełnym obwodzie terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; zakaz podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia działalności nie związanej z funkcją podstawową terenu za wyjątkiem inwestycji wymienionych w pkt. 2.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie.

3. Dla terenów z funkcją podstawową urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczonym na rys. planu **2.1 E, 2.3 E, 2.4 E, 2.5 E, 2.6 E** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren obiektów i urządzeń elektroenergetyki,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania i modernizacji istniejących obiektów, powiązanej z ze zmianą jego wystroju zewnętrznego i pokrycia dachowego,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów związanych z funkcją podstawową terenu,

- c) dopuszczenie wprowadzania nowych urządzeń związanych z ustaloną w planie funkcją terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
 - a) nakaz utrzymania istniejącej wysokości obiektu,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń o kubaturze i wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych dla funkcji podstawowej terenu,
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - d) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału nieruchomości,**

