

DZIAŁ XII
Ustalenia Szczegółowe
Jednostka Strukturalna Planu nr 10 – „Jezioro Miejskie”

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej
§49.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **10.10 MW, 10.14 MW, 10.14a MW/U, 10.17 MW, 10.21MW, 10.23 MW, 10.26 MW, 10.27 MW, 10.36 MW** - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub w postaci lokali biurowych, gabinetów, pracowni itp.
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarczej,
 - b) na terenach ozn. symbolem 10.14a MW/U, 10.17 MW dopuszcza się adaptację istniejących obiektów na cele mieszkalno - usługowe,
 - c) zakaz budowy nowych obiektów mieszkaniowych,
 - d) na terenie ozn. symbolem 10.23 MW dopuszcza się budowę zespołu garaży w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - e) na terenach ozn. symbolem 10.10 MW, 10.17 MW, 10.27 MW dopuszcza się budowę nowych obiektów gospodarczych oraz garaży w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - f) dopuszcza się modernizację oraz wymianę na nowe istniejące obiekty gospodarcze,
 - g) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla poprawy walorów estetycznych oraz dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - h) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów,
 - i) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów w zakresie obejmującym budowę/ przebudowę wiatrołapu, klatek schodowych, wprowadzenie oświetleń w postaci lukarn, okien połaciowych,
 - j) 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, centrali telefonicznych oraz sieci telekomunikacyjnych,
 - k) dopuszczenie wprowadzania w istniejących lokalach nieuciążliwych usług w postaci biur, gabinetów itp., jako funkcji towarzyszących,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejącego układu zieleni komponowanej oraz wprowadzanie nowej zieleni niskiej i wysokiej;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy konserwatorskiej bądź znajdują się na nich obiekty zabytkowe: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - a) dopuszczenie ujednoczonego zagospodarowania placów przedwejściowych albo chodnika przed elewacją frontową elementami małej architektury, m.in. ławkami i murkami, oświetleniem oraz terenami do parkowania;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - a) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych obiektów mieszkalnych,
 - b) w przypadku przebudowy dachów budynków istniejących nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 25 do 45 stopni,
 - 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 10 stopni,
 - d) ograniczenie wysokości nowoprojektowanej zabudowy:
- do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
 - e) nakaz utrzymania wysokości istniejących obiektów mieszkalnych,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych parterach budynków mieszkalnych nieuciążliwych lokali usługowych do 50% ich powierzchni użytkowej,
 - g) ogranicza się powierzchnię zabudowy dla zespołu garaży na terenie 10.23 MW do 250 m²,
 - h) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
 - 7) 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 imprez masowych oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
 - 9) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:
 - a) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.4 MN, 10.8 MN, 10.25 MN, 10.31 MN, 10.32 MN, 10.33 MN, 10.34 MN**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych:
 - na terenie 10.34 MN (działka nr 711) w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - na terenie 10.4 MN w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - c) 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
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
 - e) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - g) 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,
 - h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni dla jednej działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
 - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
 - 4) dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy konserwatorskiej bądź znajdują się na nich obiekty zabytkowe: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
 - 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy: do 300m² powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek – w przypadku istniejącej większej powierzchni zabudowy dla jednej działki zakaz przekraczania tej powierzchni,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie nowych obiektów,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10,00m dla obiektów mieszkaniowych,
 - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15.00 m,
 - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garażach o nachyleniu połaci dachu od 5 do 10 stopni,
 - h) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.
 - i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
 - j) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynku mieszkalnego prostopadłe lub równoległe do linii frontu działki, , w przypadku działek narożnych lub o nieregularnych kształtach dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadłe lub równoległe do kalenicy budynków sąsiednich,
 - k) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - l) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej 800,00m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki 20,00m,
 - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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 zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: 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 nieuciążliwymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.6 MN/U, 10.14b MN/UZ, 10.37 MN/U, 10.38 MN/UA, 10.50 MN/UK, 10.53 MN/U, 10.44 MN/U, 10.61a MN/UR**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami:
- dla terenu 10.14b MN/UZ usług zdrowia,
 - dla terenu 10.6 MN/U i 10.37 MN/U usług rzemiosła, handlu,
 - dla terenu 10.38 MN/UA usług administracji (nadleśnictwo Kolno),
 - dla terenu 10.50 MN/UK usług kultury i oświaty (szkoła muzyczna),
 - dla terenu 10.53 MN/U usług rzemiosła, obsługi pojazdów samochodowych,
 - dla terenu 10.44 MN/U usług handlu, rzemiosła,
 - dla terenu 10.61a MN/UR usług rzemiosła i drobnej działalności produkcyjnej,
- oraz z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych, za wyjątkiem terenu 10.53 MN/U na którym dopuszcza się budowę obiektu mieszkalnego – budynku jednorodzinnego w lokalizacji wskazanej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
 - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - g) 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,
 - h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni dla jednej działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
 - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
- 4) dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy konserwatorskiej bądź znajdują się na nich obiekty zabytkowe: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
- 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy liczonej łącznie dla wszystkich obiektów:
 - do 200m² powierzchni dla każdej z istniejących działek (za wyjątkiem terenu 10.53 MN/U) – w przypadku istniejącej większej powierzchni zabudowy dla jednej działki zakaz przekraczania tej powierzchni,
 - dla terenu 10.53 MN/U dopuszcza się do: 350 m² dla każdej z działek,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji:
 - dla istniejących obiektów mieszkalnych nakaz nie przekraczania II kondygnacji nadziemnych,
 - dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych nakaz nie przekraczania II kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - dla obiektów gospodarczych, garaży i obiektów usługowych nakaz nie przekraczania I kondygnacji nadziemnej,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garażach o nachyleniu połaci dachu od 5 do 10 stopni,
 - e) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynku mieszkalnego prostopadle lub równoległe do linii frontu działki, w przypadku działek narożnych lub o nieregularnych kształtach dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle lub równoległe do kalenic budynków sąsiednich,
 - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4., za wyjątkiem terenu 10.14b MN/UZ gdzie dopuszcza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 1,6.,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,

- h) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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);
- 7) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.49 MN, 10.49aMN, 10.51 MN, 10.55 MN, 10.56 MN, 10.59 MN, 10.60 MN, - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych:
 - na terenie 10.56 MN w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - na terenie 10.55 MN w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
 - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz garaży,
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - g) 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,
 - h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni dla jednej działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
 - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych bądź znajdują się na nich obiekty zabytkowe: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
 - 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
 - a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy: do 250m² powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek – w przypadku istniejącej większej powierzchni zabudowy dla jednej działki zakaz przekraczania tej powierzchni,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów usługowych, gospodarczych, garaży,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie nowych obiektów,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10,00m dla obiektów mieszkaniowych,
 - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15.00 m,
 - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garażach o nachyleniu połaci dachu od 5 do 10 stopni,
 - h) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
 - i) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do linii frontu działki,
 - j) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
 - k) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,

- l) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej 800,00m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki 20,00m,
- b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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);
- 7) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 5. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.47 MN, 10.69 MN, 10.68 MN, 10.67 MN, 10.64 MN, 10.61 MN** - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych,
- c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz garaży,
- f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
- g) 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,
- h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni dla jednej działki,
- b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
- d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się nakazów, zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
- 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy: do 250m² powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek – w przypadku istniejącej większej powierzchni zabudowy dla jednej działki zakaz przekraczania tej powierzchni,
- b) ograniczenie ilości kondygnacji obiektów rozbudowywanych do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
- c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
- do 5,00m dla obiektów gospodarczych i garaży,
- d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
- od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
- e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garażach o nachyleniu połaci dachu od 5 do 10 stopni,
- f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- g) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub w ramach 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);
- 7) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
6. Dla terenów oznaczonych symbolem **10.4a MN**, **10.30 MN**, z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
- b) 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,
- c) dopuszczenie 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 preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
- c) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunku planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) ograniczenie powierzchni zabudowy liczonej dla wszystkich nowoprojektowanych obiektów,
- dla terenu 10.4a MN do 350 m²,
- dla terenu 10.30 MN do 150 m² dla każdej jednej wydzielonej działki budowlanej o powierzchni której powierzchnia nie przekracza 600 m²., w przypadku wyznaczenia działki większej dopuszcza się 300 m² powierzchni zabudowy,
- c) dopuszcza się stosowania dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
- od 5 do 45 stopni z kalenicą główną usytuowaną;
- na terenie 10.4a MN prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- na terenie 1.30 MN równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu, za wyjątkiem działki nr 594/4 gdzie dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy.
- d) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
- e) ograniczenie wysokości zabudowy:
- dla terenu ozn. 10.30 MN do 10,00m dla budynków mieszkalnych,
- dla terenu ozn. 10.4a MN do 12 m dla budynku mieszkalnego,
- do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
- f) ograniczenie ilości kondygnacji:
- 10.30 MN dla terenu do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
- dla terenu ozn. 10.4a MN do trzech kondygnacji nadziemnych,
- g) dopuszcza się wprowadzanie podpiwniczeń,
- g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
- h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości:
- 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1 miejsce na 20 m² powierzchni przeznaczonej na usługi nieuciążliwe, towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
- i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie działki budowlanej,
- j) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 900m²,
- b) dopuszczenie wydzielania nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w planie 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);

- 7) 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,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolniczej oraz jako terenów zieleni.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem **10.65 MN/U** z projektowaną funkcją podstawową:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych- plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub szeregowa z usługami nieuciążliwymi,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach i w pierwszej kondygnacji,
 - 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 tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego, pod warunkiem że nowe obiekty będą tworzyły uporządkowaną zabudowę o podobnym zharmonizowanym z otoczeniem wyglądem pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, zakazuje się wprowadzania obiektów „kontenerowych” tj. z blachy, onduliny dykty itp.,
 - d) nakaz stosowania podobnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego dla wszystkich obiektów mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz uwzględnienia przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunku planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie podpiwniczeń w nowoprojektowanych obiektach,
 - c) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu:
 - dla obiektów mieszkalnych, mieszkalno usługowych 20 – 45 stopni,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów gospodarczych oraz garaży o nachyleniu 5- 10 stopni,
 - e) nakaz usytuowania kalenic głównych prostopadle lub równolegle do frontu działki, tj. do ul. Strzeleckiej,
 - f) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - do 12, 00 m dla budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych,
 - do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
 - g) ograniczenie ilości kondygnacji:
 - dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalno usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie nowoprojektowanych obiektów,
 - i) dopuszcza się budowę obiektów mieszkaniowo usługowych o podobnej formie, kubaturze, geometrii dachu oraz wystroju zewnętrznego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 1000m² liczonej dla wszystkich obiektów na tym terenie,
 - j) ogranicza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 0,8.,
 - k) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 50% powierzchni użytkowej,
 - l) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
 - 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - b) w przypadku realizowania zabudowy szeregowej dopuszcza się podział na działki o min. powierzchni 400m²,
 - 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);
 - 7) 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,

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów jako terenów zieleni.

Rozdział 2 **Tereny zabudowy usługowej**

§50.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.2 UK, 10.12 U/MW, 10.16 UA, 10.17a UO, 10.18 U** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług:

- dla terenu 10.2 UK usług kultury z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych,
- dla terenu 10.12 U/MW usług nieuciążliwych, w tym usług sakralnych oraz dopuszczeniem funkcji towarzyszącej mieszkalnictwa,
- dla terenu 10.16 UA usług administracji i usług o charakterze komercyjnym,
- dla terenu 10.17a UO usług oświaty,
- dla terenu 10.18 U usług handlu, administracji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) zakaz budowy nowych obiektów,
- c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- d) na terenie ozn. symbolem 10.12 U/MW dopuszcza się wprowadzenie funkcji towarzyszącej mieszkalnej w istniejących obiektach usługowych,
- e) 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,
- f) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
- g) dopuszcza się budowę/przebudowę w obiektach istniejących klatek schodowych, ganków wiatrolapów itp.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej – ozdobnej,
- b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
- 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;

- a) dopuszczenie stosowania tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy konserwatorskiej bądź znajdują się na nich obiekty zabytkowe: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,

6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) zakaz przekraczania istniejącej powierzchni oraz intensywności zabudowy,
- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
- c) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych,
- d) na terenie 10.12 U/MW ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach usługowych lokali mieszkaniowych do 50% powierzchni użytkowej,
- e) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub dla poszerzeń pasów drogowych,

8) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,

2. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usług sakralnych - kościoł oznaczony na rysunku planu symbolem: **10.11 UKs** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług kultury – sakralnych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) zakaz budowy nowych obiektów,

- c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- d) 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,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczenie jego komponowanego uzupełnienia, nie przesłaniającego elewacji frontowej i nie zakłócającego możliwości pełnego eksponowania bryły kościoła,
- b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo wprowadzenia alternatywnych źródeł energii;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
- 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz utrzymania istniejących gabarytów obiektu,
- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału nieruchomości,
3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.28 UO, 10.35 UH, 10.40 UH, 10.43 UA, 10.45 U, 10.46 U, 10.63 UH, 10.70a U, 10.70 UZ**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług:
- dla terenu 10.28 UO - usług oświaty z dopuszczeniem adaptacji części budynku na cele mieszkaniowe w formie jednolokalowego mieszkania,
 - dla terenu 10.35 UH, , 10.63 UH - usług handlu,
 - dla terenu 10.40 UH – usług handlu z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług gastronomii i mieszkalnictwa,
 - dla terenu 10.43 UA - usług administracji,
 - dla terenu 10.46 U – usług nieuciążliwych z funkcją towarzyszącą - mieszkalnictwo,
 - dla terenu 10.70a U, 10.45 U – usług nieuciążliwych,
 - dla terenu 10.70 UZ – usług zdrowia, transportu sanitarnego z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji towarzyszących usług innych oraz usług handlu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie budowy nowych obiektów usługowych:
- na terenie 10.46 U w formie uzupełnienia istniejącego ciągu zabudowy z zachowaniem charakteru zabudowy już istniejącej pod względem wysokości, ukształtowania dachu i materiałów wykończeniowych,
 - na terenie 10.40 UH w formie indywidualnie zaprojektowanego obiektu wolnostojącego,
- c) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów w zakresie obejmującym budowę/ przebudowę wiatrołapu, klatek schodowych, wprowadzenie okien połaciowych,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- e) 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,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu,
- b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania lub wprowadzania 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;
- a) dopuszczenie stosowania tablic informacyjnych i reklamowych powiązanych z elewacją frontową i umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
- b) dopuszczenie ujednoczonego zagospodarowania placów przedwejściowych, chodników przed elewacją frontową elementami małej architektury,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy konserwatorskiej bądź znajdują się na nich obiekty zabytkowe: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zakaz przekraczania istniejącej powierzchni zabudowy, za wyjątkiem terenu 10.40 UH gdzie dopuszcza się wprowadzenie obiektu do 120 m² powierzchni zabudowy,

- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów, za wyjątkiem terenu 10.40 UH gdzie dopuszcza się wprowadzenie obiektu dwukondygnacyjnego (wliczając w to poddasze użytkowe) o maksymalnej wysokości do 8 m,
 - c) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych,
 - d) na terenie 10.40 UH nakaz:
 - zastosowania dachu wielospadowego lub dwuspadowego o nachyleniu połąci w zakresie 25 – 45 stopni,
 - usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równoległe do frontu działki tj. do ul. Słowackiego,
 - ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
 - e) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
 - 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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 zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
4. Dla terenów z istniejącą funkcją usług i sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.39a US**- plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń usług sportu,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia obiektów i urządzeń związanych z usługami sportu,
 - b) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
 - c) 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,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni,
 - b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - a) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
 - b) dopuszczenie ujednoczonego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;

Rozdział 3 Tereny zieleni urządzonej, i wód

§51.

- 1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową terenu zieleni urządzonej - parków, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.1 ZP, 10.7 ZP, 10.9 ZP, 10.15 ZP, 10.19 ZP, 10.20 ZP, 10.29 ZP, 10.39 ZP, 10.48, 10.52 ZP, 10.62 ZP, 10.71.ZP**, - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, komunikacji pieszej, oraz na terenie 10.1 ZP obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej,
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni,
 - d) na terenie 10.1 ZP dopuszcza się:
 - utrzymania, modernizacji i remontu obiektów i urządzeń służących rekreacji,
 - budowę nowych obiektów i urządzeń służących rekreacji,
 - wydzielenia nowych ciągów pieszych,
 - e) na terenie 10.29 ZP nakaz utrzymania istniejącego pomnika,
 - f) dopuszczenie wydzielenia części terenu 10.7 ZP terenu dla poszerzenia pasa drogowego ul. Piłsudskiego w lokalizacji wskazanej na rysunku planu przerywaną linią - orientacyjną,
 - g) dopuszczenie utrzymania istniejących ciągów pieszych oraz wymiany ich nawierzchni,
 - 3) 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 dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni ścieżek i obiektów małej architektury;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;
 - 4) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
 - a) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową terenu zieleni urządzonej – parków z towarzyszącymi usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.22 ZP** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - 10.22 ZP tereny zieleni urządzonej – parkowej z towarzyszącym obiektem kultury – muszla koncertowa,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej,
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 70% powierzchni,
 - d) na terenie 10.22 ZP dopuszcza się:
 - utrzymania, modernizacji i remontu istniejącego obiektu – muszli koncertowej z uwzględnieniem linii zabudowy wskazanej na rysunku planu,
 - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni ścieżek i obiektów małej architektury;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;
3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **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) w obszarze Jeziora Miejskiego dopuszcza w lokalizacji wskazanej na rysunku planu przeprowadzenie kładki dla ruchu pieszego wokół jeziora,
 - c) 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 samochodowej, pieszej oraz infrastruktury technicznej §52.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obsługi komunikacji samochodowej: parking oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.42 KSp**, - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej- parkingi;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy oraz urządzeń nie związanych z funkcją podstawową terenu,
 - 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) nakaz wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni pod względem użytych materiałów oraz elementów małej architektury,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia elementów oświetlenia,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni terenu,
 - 6) 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,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy,
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów.
2. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową tereny komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.1 KX, 1.2 KX**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny komunikacji pieszej,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających terenu urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy oraz oświetlenie,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; dopuszczenie wprowadzenia liniowych układów zieleni urządzonej – wysokiej i niskiej,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie ujednolicenia nawierzchni,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia elementów małej architektury tj. ławek, elementów oświetlenia,
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; zakaz podziału nieruchomości,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy,
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie,
 - 8) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczonym na rys. planu **10.1 E, 10.2 E, 10.3 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 potrzebami technicznymi oraz wyglądu zewnętrznego,
 - b) 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 obiektów,
 - b) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - c) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału nieruchomości,
4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową infrastruktury technicznej **10.57 W** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - separator piasku,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego obiektu,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,

DZIAŁ XII
Jednostka Strukturalna Planu Nr 11 – „Muchocin”

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej oraz letniskowej
§53.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11.2MN, 11.4MN, 11.5MN/UR, 11.13MN**, - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie 11.4 MN,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym w zakresie kolorystyki, materiałów wykończeniowych,
 - c) 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, pod warunkiem że nowe obiekty będą tworzyły uporządkowaną zabudowę o podobnym zharmonizowanym z otoczeniem wyglądzie pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, zakazuje się wprowadzania obiektów „kontenerowych” tj. z blachy, onduliny dykty itp.,
 - d) dopuszczenie budowy wolnostojących obiektów usług rzemiosła jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkalnej,
 - 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,
 - f) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
 - c) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego inwestor 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: 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), 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,
 - do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży oraz usług rzemiosła,
 - e) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
 - f) dopuszczenie stosowania podpiwniczeń, (w tym garaży),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 300,00 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz garaży) pod warunkiem że nie stanowi to więcej niż 30% powierzchni działki, za wyjątkiem terenu 11.5 MN gdzie dopuszcza się 500,0m² powierzchni zabudowy,
 - h) nakaz sytuowania kalenicy równolegle lub prostopadle do najbliższych istniejących obiektów mieszkalnych,
 - i) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.
 - j) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,
 - kj) 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 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, 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.

3. Dla terenów z planowaną funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.3MN, 11.6MN, 11.12MN, 11.14MN, 11.19 MN, 11.20MN, 11.23MN, 11.28 MN, 11.37MN, 11.39MN, 11.40MN, 11.50MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze letniskowym 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, garaży, altan itp., 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 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 50% powierzchni działki,
 - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
- 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 gospodarczych i garaży nakaz stosowania 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) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - do 4,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
 - 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 200,00 m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz garaży), pod warunkiem że powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 800,0 m²,
 - h) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,35.
 - 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) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na terenie posesji,
 - k) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 7) szczególne 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 800,0m² minimalnej powierzchni działki,
 - 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 terenów.

4. Dla terenów z planowaną funkcją podstawową zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.21 ML, 11.22ML, 11.24 ML, 11.27 ML, 11. 30 ML, 11.32 ML, 11.33 ML, 11.36 ML, 11.45 ML, 11.46 ML, 11.49 ML, 11.51 ML**, - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa - letniskowa,

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej - letniskowej w formie budynków wolnostojących,

b) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, wiat, altan itp., 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,

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 oraz dopuszczenie stosowania paliw stałych,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,

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 - letniskowych),

c) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,

d) dla obiektów gospodarczych i garaży nakaz stosowania 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) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):

- do 8,00 m dla budynków mieszkalnych,

- do 4,00m dla budynków gospodarczych, garaży,

f) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),

g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200,00 m² (liczonej łącznie dla budynku letniskowego, budynków gospodarczych), pod warunkiem że powierzchnia działki nie jest mniejsza niż 800,0 m²,

h) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,35

i) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków letniskowych oraz gospodarczych prostopadle lub równolegle do frontu działki,

j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na terenie posesji,

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 800,0m² minimalnej powierzchni działki,

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);

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wprowadzania zabudowy i funkcji innej niż podstawowa,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

5. Dla terenów z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach rybackich, oznaczonych na rysunku planu symbolami: : **11.13a RM, 11.38 RU** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) dla **11.13a RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, i ogrodniczych,

b) dla **11.34 RU** tereny zabudowy w gospodarstwach rolnych hodowlanych (rybackich)

- 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,
 - c) zakaz wprowadzania nowych obiektów 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 rolniczej,
 - g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych,
 - 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni terenu,
 - 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: dla terenu 11.34 RU który zgodnie z rysunkiem planu leży w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
- 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) 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) ograniczenie dopuszczalnych powierzchni zabudowy dla terenu (liczonej łącznie dla obiektu wszystkich obiektów na terenie: do 800,0m²
 - 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 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 działalności innej niż ustalonej funkcji podstawowej,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej.

§54.

1. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.9 UH** - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług handlu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz wprowadzenie nowej zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczenie prowadzenia remontów, modernizacji dla potrzeb dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,

- c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów usługowych w nawiązaniu do wyglądu zewnętrznego rozbudowywanego budynku w zakresie ukształtowania dachu, elewacji (materiały wykończeniowe i kolorystyka)
- d) dopuszczenie zmiany kolorystyki oraz wymiany dachu,
- e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację albo 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 zastosowania ujednoliconej nawierzchni – placu oraz chodnika przed elewacją frontową obiektów usługowych,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia ujednoliconych elementów małej architektury m.in. ławek, elementów oświetleniowych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) nakaz nie przekraczania 200 m² powierzchni zabudowy liczonej dla wszystkich obiektów usługowych,
 - b) nakaz nie przekraczania I kondygnacji nadziemnej,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do 5.00m.,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego o nachyleniu połąci 5 – 10 stopni,
 - e) dopuszcza się stosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połąci 15 – 35 stopni,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszcza się podział nieruchomości.**

2. Dla terenu z funkcją podstawową zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 11.17 P - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej,**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
 - b) 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 preferencyjne wprowadzenie alternatywnych źródeł energii,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej na pełnym obwodzie działki,
 - d) 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,**
- 4) 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,
- 5) 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) w przypadku budowy nowych obiektów dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połąci od 25 do 45 stopni, oraz dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych (płaskich) o nachyleniu połąci od 5 do 10 stopni,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do 8,00 m dla zabudowy techniczno - produkcyjnej,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 800,00 m² (liczonej łącznie dla wszystkich obiektów),
 - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6.,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 25,00 m,
 - h) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle, równolegle do frontu działki,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych,
 - 1mp na 50-70m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 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 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 urządzonej, usług sportu i rekreacji**

§55.

1. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolem

11.15 ZC - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny cmentarza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie odtworzenia historycznie ukształtowanego układu przestrzennego alei i kwater i nakaz utrzymania istniejącego obiektu kaplicy cmentarnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia komponowanych zespołów zieleni niskiej i wysokiej
 - b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni i obiektów małej architektury;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy, nie związanej z przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie.

2. Dla terenów z funkcją podstawową tereny zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11.7 ZP, 11.11 ZP, 11.11a 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) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń dotyczących:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 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,

3. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową - teren zieleni urządzonej – parkowej z dopuszczeniem towarzyszących usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **11.43a ZP/US, 11.43b ZP/US, 11.43c ZP/US 11.47 ZP/US, 11.52 ZP/US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej o charakterze parkowym z dopuszczeniem wprowadzenia obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz budowy obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji,
 - c) na terenie 11.43c ZP/US dopuszcza się przeprowadzenie wewnętrznej drogi wewnętrznej łączącej ten teren z drogą powiatową nr 11 529 (ul. Słodowy Młyn) z dostosowaniem nowoprojektowanej drogi do warunków terenowych na tym terenie,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych układów zieleni wysokiej i niskiej,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie wprowadzania ciągów pieszych o ujednoczonej nawierzchni,
 - b) nakaz ujednoczonego zagospodarowania terenu z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę boisk, kortów oraz obiektów towarzyszących,
 - b) dopuszcza się budowę elementów małej architektury oraz
 - 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: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
4. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową - teren usług sportu oraz zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **11.29 US, 11.34 US, 11.53 US** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu oraz towarzyszącej zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) zakaz budowy obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń usług sportu,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40% powierzchni terenu,
 - b) 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: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - a) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
 - b) nakaz ujednoczonego zagospodarowania terenu z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.

Rozdział 4

Tereny lasów, zieleni nieurządzonej, terenów rolnych oraz wód powierzchniowych

§56.

1. Dla istniejących terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11.1 ZL, 11.2 ZL, 11.3 ZL, 11.4 ZL, 11.5 ZL, 11.6 ZL, 11.7 ZL**, plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: lasy,
 - 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 w otoczeniu obszarów leśnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z gospodarką leśną.
 - 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,
2. Dla istniejących terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.1 ZN, 11.2 ZN, 11.3 ZN**, plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona,
 - 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,

3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny rolnicze, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.1 R, 11.2 R, 11.3 R, 11.4 R** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolnej,
- a) na terenie 11.4 R dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na działce nr 66/1,
- b) na terenie 11.1 R dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na działce nr 1161,
- 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 oraz pkt 1) pdpkt a) i b).
 - 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,

4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.1 WS, 11.2 WS, 11.3 WS, 11.4 WS, 11.5 WS, 11.6 WS, 11.7 WS, 11.8 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) w obszarze Jeziora Miejskiego dopuszcza w lokalizacji wskazanej na rysunku planu przeprowadzenie kładki dla ruchu pieszego wokół jeziora,
 - c) 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 5

Tereny komunikacji samochodowej oraz infrastruktury technicznej

§57.

1. Dla terenów z istniejącą i planowaną funkcją podstawową: tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **11.8 KSp, 11. 10 KSp** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej- parkingi,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy oraz urządzeń nie związanych z funkcją podstawową terenu,
- 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) nakaz wprowadzenia ujednoliconych nawierzchni pod względem użytych materiałów oraz elementów małej architektury,
 - 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 linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni terenu,
- 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,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych na rys. planu symbolami: **11.25a E, 11.49b E, 11.25 NO, 11.49a W** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- **11.25a E, 11.49b E** tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki,
 - **11.25 NO** teren obiektów i urządzeń oczyszczalni ścieków,
 - **11.49a W** teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 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: dla terenów które zgodnie z rysunkiem planu leżą w obrębie strefy ochrony stanowiska archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §6** uchwały,
- 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, powierzchni zabudowy i wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych dla funkcji podstawowej terenu,
- c) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału nieruchomości,