

DZIAŁ XIII
Jednostka Strukturalna Planu nr 12 – „Sikorskiego Północ”

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej
§58.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.76 MW, 12.81 MW, 12.84 MW, 12.90 MW, 12.87 MW** - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych w parterach lub w postaci gabinetów, pracowni, biur itp.,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - c) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów w zakresie obejmującym budowę/ przebudowę wiatrołapu, klatek schodowych, wprowadzenie okien połączonych,
 - d) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
 - e) dopuszczenie modernizacji i wymiany na nowe 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.,
 - f) zakaz nadbudowy istniejących obiektów,
 - g) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalno – usługowych (za wyjątkiem terenu 12.87 MW) w nawiązaniu formą architektoniczną do budynków istniejących w zakresie gabarytów, wysokości oraz ukształtowania dachu do obiektów sąsiednich w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - 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 istniejącego systemu ogrzewania albo preferencyjne wprowadzanie alternatywnych źródeł energii,
 - c) 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; nie ustala się nakazów i zakazów i ograniczeń w tym zakresie,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - a) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych obiektów mieszkalnych,
 - b) nakaz kształtowania połaci dachowych z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań z nakazem stosowania dachówki,
 - c) nakaz utrzymania istniejących gabarytów zabudowy mieszkalnej,
 - d) 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 istniejących parametrów,
 - e) 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,
 - f) ograniczenie wysokości nowoprojektowanej zabudowy (liczonej do kalenicy):
 - do wysokości najbliższych budynków mieszkalnych z możliwością jej zmiany w zakresie 10%,
 - do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
 - g) nakaz usytuowania kalenicy głównej prostopadle lub równoległe do najbliższych obiektów mieszkalnych,
 - h) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie) z dopuszczeniem stosowania ścianek kolankowych oraz podpiwniczeń,
 - i) wyznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy obiektów mieszkalnych,
 - j) nakaz utrzymania wysokości istniejących obiektów mieszkalnych,
 - k) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
 - l) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego do 150,0 m²
 - dla budynku gospodarczego do 20,0 m²
 - m) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych parterach budynków mieszkalnych nieuciążliwych lokali usługowych do 50% ich powierzchni użytkowej,

- n) w przypadku modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów gospodarczych nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- o) 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 miejscowym;
- a) nakaz utrzymania historycznie ukształtowanych parcelacji z dopuszczeniem wydzielenia działek jedynie dla elementów infrastruktury lub na poszerzenie pasów drogowych,
- b) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie.
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **12.19 MW, 12.26 MW, 12.34 MW, 12.38 MW, 12.40 MW, 12.54 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 obiektów mieszkalnych oraz w postaci jedolokalowych gabinetów, biur, pracowni itp.,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu 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) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcyjnych i pokrycia dachów,
- d) dopuszczenie ograniczonej rozbudowy istniejących obiektów, związanej z ich rewitalizacją polegającą m. in. na wprowadzaniu dociepleń, dodatkowych loggi, ganków, klatek schodowych balkonów oraz zmianie układu dachu,
- e) dopuszczenie wprowadzania urządzeń i obiektów dla rekreacji codziennej mieszkańców,
- f) 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,
- g) dopuszczenie wprowadzania nieuciążliwych usług jako funkcji towarzyszących w parterach,
- h) dopuszczenie modernizacji oraz rozbudowy wewnętrznego układu komunikacji i systemu parkowania,
- i) na terenie oznaczonym symb. 12.19 MW oraz 12.26 MW dopuszcza się wprowadzanie zieleni wraz z obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji, placów zabaw dla dzieci oraz elementów małej architektury,
- 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 jednolitego kształtowania placów przedwejściowych, chodników oraz oświetlenia,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- a) nakaz utrzymania podstawowego, zewnętrznego obrysu elewacji budynków mieszkalnych oraz liczby istniejących kondygnacji,
- b) dopuszczenie łączenia mieszkań oraz ich powiększania o przestrzeń w poddaszach w przypadku przebudowy dachów które to umożliwią,
- c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych parterach budynków mieszkalnych nieuciążliwych lokali usługowych do 20% ich powierzchni użytkowej,
- d) zapewnienie miejsc parkingowych wg szacunkowego wskaźnika 1,2 – 1,5 mp. na mieszkanie,
- e) zakaz stosowania ogrodzeń w pełnym obrysie działki,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb infrastruktury technicznej,
- b) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie.

3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **12.12 MW, 12.45 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,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu 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) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcyjnych i pokrycia dachów,
 - d) dopuszczenie ograniczonej rozbudowy istniejących obiektów, związanej z ich rewitalizacją polegającą m. in. na wprowadzaniu dociepleń, dodatkowych loggi, ganków oraz zmianie układu dachu,
 - e) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych,
 - f) dopuszczenie wprowadzania urządzeń i obiektów dla rekreacji codziennej mieszkańców,
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, centrali telefonicznych oraz sieci telekomunikacyjnych,
 - hi) dopuszczenie wprowadzania nieuciążliwych usług jako funkcji towarzyszących w parterach,
 - i) na terenie 12.12 MW dopuszcza się budowę nowych obiektów gospodarczych i garaży, w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - a) nakaz jednolitego kształtowania placów przed wejściowymi, chodników oraz oświetlenia,
 - 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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych,
 - b) nakaz utrzymania istniejących powierzchni zabudowy obiektów mieszkalnych,
 - c) na terenie ozn. 12.12 MW dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych, garaży o łącznej powierzchni nie przekraczającej 150,0 m²
 - d) dopuszczenie łączenia mieszkań oraz ich powiększania o przestrzeń w poddaszach w przypadku przebudowy dachów które to umożliwią,
 - e) 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 o kalenicy usytuowanej prostopadle lub równolegle do frontu działki,
 - f) ograniczenie wysokości projektowanych obiektów gospodarczych do 5,0 m.,
 - g) nakaz utrzymania istniejących wskaźników zabudowy,
 - h) nakaz utrzymania wysokości oraz ilość kondygnacji istniejących obiektów mieszkalnych,
 - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych parterach budynków mieszkalnych nieuciążliwych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie.
4. Dla terenów z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.2 MW, 12.3 MW**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkaniowych w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - 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 rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o charakterze szeregowym, jak również dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
 - 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 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 biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni 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;
- 4) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) ograniczenie ilości kondygnacji w obiektach mieszkalnych do III kondygnacji nadziemnych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10,00 m,
 - c) nakaz stosowania dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 10 do 45 stopni - (dla budynków mieszkalnych),
 - od 15 do 45 stopni (dla budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych),
 - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - 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,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) dopuszcza się wprowadzania podziałów nieruchomości,
 - 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);
- 6) 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 funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.4 MN, 12.11 MN, 12.13 MN, 12.16 MN, 12.33 MN, 12.84a MN/UG** - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia usług rzemiosła, handlu, usług komercyjnych oraz na terenie 12.84a MN/UG dopuszcza się usługi gastronomii,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkaniowych, za wyjątkiem terenu 12.16 MN, 12.4 MN gdzie dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - 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 rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni 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;
- 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) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) nakaz utrzymania linii zabudowy elewacji frontowych obiektów mieszkalnych,

- b) zakaz nadbudowy istniejących obiektów mieszkaniowych, za wyjątkiem terenu 12.4 MN dz. nr 52 gdzie dopuszcza się trzy kondygnacje nadziemne, o maksymalnej wysokości budynku do 10,0 m.,
 - c) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,4.,
 - d) dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych ogranicza się:
 - ilość kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - wysokość do 8,0m,
 - powierzchnię zabudowy liczoną łącznie dla wszystkich obiektów na działce 90/4 do 150 m²,
 - e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 25 do 45 stopni - (dla budynków mieszkalnych),
 - od 15 do 45 stopni (dla budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych),
 - f) nakaz usytuowania kalenic równoległe do kalenic istniejących budynków mieszkalnych,
 - 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 miejscowym: 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 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: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
6. Dla terenów z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.31 MN, 12.41 MN**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem wprowadzenia usług nieuciążliwych,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych,
 - 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 rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie budowy lub wymiany budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 30% powierzchni 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;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów na których zgodnie z rysunkiem planu znajdują się 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 powierzchni zabudowy liczonej łącznie dla wszystkich obiektów na jednej działce):
 - dla terenu 12.31 MN do 300 m²,
 - dla terenu 12.41 MN do 350 m²,
 - b) nakaz utrzymania istniejących wysokości obiektów mieszkalnych,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - do 4 m dla obiektów gospodarczych, garaży,
 - d) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych obiektów mieszkalnych,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - f) 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 dla 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,
7. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.49 MN, 12.60 MN, 12. 63a MN, 12.67 MN, 12.68 MN, 12. 71 MN, 12.73 MN.**- plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w tym na terenie 12.63a MN dopuszcza się usługi rzemiosła,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych, za wyjątkiem terenu 12.60 MN, gdzie dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkaniowych w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy,
- c) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych obiektów mieszkalnych,
- 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 wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
- g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
- h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- i) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
- j) na terenie 12.71 MN/U (dz. nr. 511/4) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku gospodarczo – garażowego na cele mieszkalno – usługowe,
- 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: teren ozn. symbolem 12.67 MN i 12.71 MN częściowo leżą w strefie ochrony stanowisk archeologicznych 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,
 - dla terenów gdzie istniejąca zabudowa przekracza 250 m² powierzchni zabudowy, zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy,
- 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:
- 8,00m dla obiektów mieszkaniowych,
 - do 4,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
- e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych w obiektach mieszkalnych o nachyleniu połaci w zakresie:
- od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - od 5 do 45 stopni (dla budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych),
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w obiektach gospodarczych o garażach o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
- f) ogranicza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 0,4.,
- g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- h) przeznaczenie pod usługi towarzyszące podstawowej funkcji terenu do 30% powierzchni użytkowej,

- i) 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 pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 800,0 m², oraz pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- 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,**
- 8. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.5 MN/UR, 12.7 MN, 12.7a MN/U, 12.69 MN/UR, 12.72 MN/UR** - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenie 12.7 MN zabudowy o charakterze zagrodowym – gospodarczym, z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, w tym usług rzemiosła;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy;
- b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych na terenie 12.72 MN/UR,
- 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 wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
- 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,
- 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) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu,
- 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,
- c) ograniczenie wysokości zabudowy (liczonej do kalenicy):
- do 5,00m dla budynków usługowych, gospodarczych, garaży,
- d) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,35 za wyjątkiem działek na terenie 14.11 MN/UR których wielkość nie przekracza 700 m² gdzie dopuszcza się wskaźnik do 0,4.,
- e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 50% powierzchni użytkowej,
- f) nakaz usytuowania kalenicy głównej budynków prostopadle lub równolegle do linii frontu działki,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- b) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie,**

9. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.75 MN, 12.77 MN, 12.78 MN, 12.80 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, za wyjątkiem terenu 12.75 MN gdzie dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy gospodarczej w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
 - c) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych obiektów mieszkalnych,
 - 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 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,
 - g) 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 20% 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;
 - 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) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy:
 - zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy z wyjątkiem terenu 12.75 gdzie dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy do 500 m²,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
 - d) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garaży,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - f) 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 wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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,
10. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (szklarnie), z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej – mieszkalnictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **12.28 RU** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy i obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z towarzyszącą funkcją mieszkalnictwa,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie nowych obiektów służących produkcji rolnej o charakterze roślinnym – ogrodniczym, takich jak szklarnie,
 - 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 wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz obiektów produkcji ogrodniczej,
 - 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,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 40%
 - 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) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy: dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych (w tym szklarni) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 500m²,
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji do I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy nowoprojektowanych obiektów do 5 m,
 - d) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garaży,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - f) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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);
- 6) 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,

11. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usług gastronomii i handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **12.25 MN/UG** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami gastronomii, handlu, dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy;
 - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych i usługowych,
 - 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 wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 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,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% 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: 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: zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy,
 - b) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
 - c) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
 - d) ograniczenie powierzchni usługowej wydzielonej w obiekcie mieszkalnym do 40% powierzchni użytkowej,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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,

12. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.59 MN/UZ, 12.33a MW/U**, - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- teren 12.59 MN/UZ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą usługi zdrowia,
- teren 12.33a MW/U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją towarzyszącą usługi nieuciążliwe,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszcza się budowę nowego obiektu mieszkalno - usługowego na terenie 12.33a MW/U w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy, oraz przebudowę, wymianę na nowy istniejący budynek na funkcję mieszkalną i usługową z zachowaniem podobnych gabarytów oraz linii zabudowy elewacji frontowej,
- c) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych, w tym garaży,
- 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 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,
- g) 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) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy:

- dla terenu 12.59 MN/UZ do 200m² powierzchni zabudowy (liczonej dla wszystkich obiektów)
- dla terenu 12.33 MW/U do 1000 m² powierzchni zabudowy liczonej dla wszystkich obiektów),

b) ograniczenie ilości kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych do II kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe,
- dla obiektów gospodarczych I kondygnacja,

c) ograniczenie wysokości zabudowy:

- mieszkalnej i mieszkalno usługowej do 10 m,
- gospodarczej, garaży do 5 m,

d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:

- od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
- od 5 do 45 stopni (dla garaży i budynków gospodarczych),

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) ograniczenie powierzchni usługowej wydzielonej w obiektach mieszkalnych do 40% powierzchni użytkowej,

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,

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

- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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);

6) 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,

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **12.43 MW** z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy – szeregowej - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem wprowadzania towarzyszących usług nieuciążliwych w obiektach mieszkalnych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzania towarzyszących usług nieuciążliwych w parterach obiektów mieszkalnych,
- 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 obiektów gospodarczych w tym garaży,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii 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 20 – 45 stopni,

- dla obiektów gospodarczych i garaży 15 – 45 stopni,

d) ograniczenie wysokości zabudowy:

- do 12,00m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych

- do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,

e) ograniczenie ilości kondygnacji:

- dla budynków wielorodzinnych do III kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),

g) dopuszcza się budowę obiektów wielorodzinnych o podobnej formie, kubaturze, geometrii dachu oraz wystroju zewnętrznego o maksymalnej powierzchni zabudowy dla jednego obiektu do 600 m²,

h) w przypadku budowy obiektów w zabudowie szeregowej dopuszcza się wprowadzenie takiej zabudowy z ograniczeniem do 7 lokali mieszkalnych dla jednego ciągu, przy czym powierzchnia zabudowy jednego ciągu nie może przekroczyć 600 m²,

i) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 50,00 m,

j) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30% powierzchni użytkowej,

k) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości:

- 1 miejsce na 1 mieszkanie w budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 1 miejsce na 20 m² powierzchni przeznaczonej na usługi nieuciążliwe, towarzyszące podstawowej funkcji terenu,

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;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

a) dopuszczenie wydzielenia działek dla zabudowy szeregowej nie mniejszych niż 400 m²,

b) dopuszczenie wydzielenia 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);

6) 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,

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolniczej oraz jako terenów zieleni.

14. Dla terenu z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej z funkcją towarzyszącą usługi nieuciążliwe, oznaczony na rysunku planu symbolami: 12.44 MW/U, - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) dopuszcza przebudowę i adaptację, lub wymianę na nowy istniejący budynek na terenie 12.44 MW/U na funkcję mieszkalną i usługową z zachowaniem linii zabudowy elewacji frontowej,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług w parterach w budynku na terenie 12.44 MW/U,

d) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych, w tym garaży,

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 wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności 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 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) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy:
 - dla terenu 12.44 MW/U do 700m² powierzchni zabudowy (liczonej dla wszystkich obiektów)
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji:
 - dla budynków mieszkalnych do III kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe,
 - dla obiektów gospodarczych I kondygnacja,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - mieszkalno usługowej do 12 m,
 - gospodarczej, garaży do 5 m,
 - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalno usługowych),
 - od 5 do 45 stopni (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - 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,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi,
 - 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);
- 6) 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,**
- 15. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją towarzyszącą usług rzemiosła, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12.57 MN/UR, 12.69 MN/UR - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług rzemiosła, w tym warsztat samochodowy na terenie 12.57 MN/UR,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy w ilości nie większej niż jeden budynek mieszkalny wolnostojący na jedną działkę,
 - c) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych, w tym garaży,
 - 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 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,
 - g) dopuszczenie wprowadzania towarzyszących funkcji podstawowej usług rzemiosła w parterach obiektów mieszkalnych i obiektach gospodarczych i garażowych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 10% 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 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:
 - dla terenu 12.57 MN/UR do 250 m² powierzchni zabudowy dla każdej jednej działki (liczonej dla wszystkich obiektów na tej działce),
 - dla terenu 12.69 MN/UR do 200 m² powierzchni zabudowy dla każdej jednej działki (liczonej dla wszystkich obiektów na tej działce)
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji:
 - dla budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe,
 - dla obiektów gospodarczych I kondygnacja,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - mieszkalnej do 10 m,
 - gospodarczej, garaży do 5 m,
 - d) dopuszczenie podpiwniczenia nowoprojektowanych obiektów,
 - e) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
 - od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
 - f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w obiektach gospodarczych i garażach o nachyleniu połaci dachu od 5 do 10 stopni,
 - 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) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800m²,
 - b) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi,
 - 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,

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów

§59.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.8 UA, 12.9 UO, 12.30a UO, 12.36 U, 12.58 UO**, - plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - dla terenu 12.8 UA teren zabudowy usług administracji,
 - dla terenu 12.9 UO teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem wprowadzenia towarzyszących usług sportu,
 - dla terenu 12.30a UO teren zabudowy usług oświaty,
 - dla terenu 12.36 U teren zabudowy usługowej,
 - dla terenu 12.58 UO teren zabudowy usług oświaty,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie budowy nowych obiektów na terenie 12.9 UO,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania 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,
 - f) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
 - 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,
- b) nakaz ujednoczonego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 12.9 UO znajdują się obiekt będący wpisany do rejestru zabytków, w związku z tym obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5** 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 terenów:
- 12.58 UO gdzie dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy o 300 m²,
 - 12.9 UO gdzie dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy o 1000 m²,
- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
- c) na terenie 12.9 UO dopuszcza się budowę sali gimnastycznej o następujących parametrach:
- maksymalna wysokość 12,0 m,
 - powierzchni zabudowy do 1000,0m²,
 - dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci 10-35 stopni lub dachu jednospadowego o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
 - elewacja i materiały wykończeniowe powinny nawiązywać do istniejącego obiektu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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 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 usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12.51 UO**,
- plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług oświaty oraz towarzyszących obiektów usług sportu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy w lokalizacji wskazanej liniami zabudowy,
- c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania 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,
- f) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej – ozdobnej,
- b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 20% powierzchni terenu,
- c) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
- d) 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) nakaz ujednoczonego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów i ograniczeń w tym zakresie;
- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy terenu o 1000,0 m² w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy,
- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
- c) dla zabudowy nowoprojektowanej:
- ograniczenie do 3 kondygnacji,
 - maksymalna wysokość 12,0 m,

- dopuszcza się zastosowanie dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci 10-35 stopni lub dachu jednospadowego o nachyleniu połaci od 5 do 10 stopni,
- d) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów nakaz dostosowania części rozbudowywanej pod względem bryły obiektu, geometrii dachu materiałów wykończeniowych, kolorystyki do obiektu rozbudowywanego,
- e) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,6;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie podziału terenu,
 - 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 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 usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.18 U, 12.21 UH, 12.30 UH, 12.65 UT, 12.48 U, 12.53 UH, 12.55 U** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- dla terenu 12.18 U – teren zabudowy usług handlu, z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
- dla terenu 12.21 UH - teren zabudowy usług handlu oraz funkcji towarzyszącej usług kultury,
- dla terenu 12.30 UH i 12.53 UH - teren zabudowy usług handlu,
- dla terenu 12.65 UT - teren zabudowy usług turystyki pobytowej i rekreacji – hotel,
- dla terenu 12.48 U - teren zabudowy usług komercyjnych z funkcją towarzyszącą - mieszkalnictwem,
- dla terenu 12.55 U - teren zabudowy usług komercyjnych, administracyjnych (bankowość),

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy, za wyjątkiem terenu 12.65 UT gdzie dopuszcza się budowę domów rekreacyjno – turystycznych,
- c) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy obiektu hotelowego na terenie 12.65 UT,
- d) dopuszczenie modernizacji istniejących obiektów w tym uzupełnienie ciągu zabudowy na terenie 12.48 U z nakazem utrzymania obowiązującej linii zabudowy,
- e) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- f) 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,
- g) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,

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,
- b) nakaz ujednoczonego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 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 12.48 U gdzie dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci plomby, oraz na terenie 12.65 UT gdzie dopuszcza się nową zabudowę,
- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów za wyjątkiem obiektu hotelowego na terenie 12.65 UT gdzie dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji,
- c) na terenie ozn. symbolem 12.65 UT dopuszcza się:
 - w przypadku nadbudowy obiektu hotelowego nakaz zastosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci od 20 do 40 stopni,
 - wprowadzenie obiektów rekreacyjnych – domków letniskowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m² (jednego obiektu), oraz nie przekraczających 300 m² powierzchni zabudowy liczonej dla wszystkich obiektów,
 - ograniczenie wysokości projektowanych obiektów rekreacyjnych do 5,00 m, oraz nakaz nie przekraczania dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - nakaz zastosowania dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci od 5 do 25 stopni z usytuowaniem kalenic prostopadle lub równoległe do budynku hotelowego,

d) ogranicza się maksymalny wskaźnik zabudowy do 0,6.,

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

- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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 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 produkcyjno - technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.7b P, - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjno - technicznych, z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej - placem manewrowym dla szkolenia kierowców oraz urządzeń związanych z tą funkcją,

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) na terenie dopuszcza się:

- wprowadzenia obiektów produkcyjno - technicznych (w tym administracyjnych, socjalnych), oraz obiektów i urządzeń związanych ze szkoleniem kierowców,

- modernizację oraz remont nawierzchni placu,

c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania 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,

e) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji pod warunkiem zachowania podobnej tonacji koloru do reszty obiektów,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) dopuszcza się wprowadzanie zieleni 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,

b) nakaz ujednoliconego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 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) ograniczenie powierzchni zabudowy:

- do 500 m² dla wszystkich obiektów,

b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,

c) ogranicza się ilość kondygnacji do II kondygnacji wliczając poddasze użytkowe.

d) nakaz sytuowania kalenic budynków równolegle lub prostopadle do obiektów istniejących na terenie,

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

a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

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 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 usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.23 UH, 12.83 UA, 12.79 UI, 12.81a UK, 12.88 UH, - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu:

- dla terenu 12.23 UH, 12.88 UH – teren obiektów usług handlu z dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,

- dla terenu 12.83 UA – teren usług administracji - pocztą,

- dla terenu 12.79 UI – teren usług innych – obiekt straży pożarnej,

- dla terenu 12.81a UK – tereny usług kultury (budynek muzeum),

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) zakaz wprowadzenia nowej zabudowy.
- c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową oraz wprowadzenia nowej zabudowy z utrzymaniem istniejących wysokości obiektów,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania 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,
- f) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) dopuszcza się wprowadzanie zieleni 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,
- b) nakaz ujednoczonego zagospodarowania placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 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) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów, za wyjątkiem obiektu na terenie 12.79 U1, gdzie dopuszcza się rozbudowę o dodatkową kondygnację,
- b) nakaz zachowania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych,
- c) na terenie 12.79 U1 dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu:
 - do 2 kondygnacji,
 - nakaz zastosowania dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci w zakresie 25 – 45 stopni,

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

- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

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,

6. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.52 UH/UG, 12.70 U - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu:

- dla terenu 12.52 UH/UG – teren usług handlu, gastronomii,
- dla terenu 12.70 U – teren usług nieuciążliwych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie wprowadzenia indywidualnie zaprojektowanych obiektów usługowych w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) 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 20% powierzchni 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;

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 placu przedwejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;

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

- a) ograniczenie powierzchni zabudowy:

- dla terenu 12.52 UH/UG do 200m²,
- dla terenu 12.70 U do 200m²,
- b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych za wyjątkiem terenu 12.52 UH/UG gdzie dopuszcza się I kondygnację nadziemną,
- c) ogranicza się wysokość obiektów do 10 m, za wyjątkiem terenu 12.52 UH/UG na którym dopuszcza się wysokość do 5 m.

7. Dla terenów z istniejącą funkcją usług i sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.89 US, 12.35 US** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń usług sportu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia obiektów i urządzeń związanych z usługami sportu,
 - b) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów na terenie 12.89 US,
 - 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 przed wejściowego z indywidualnie zaprojektowanymi elementami małej architektury, m.in. ławkami i elementami oświetlenia;

8. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową zabudowy techniczno produkcyjnej, baz, składów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.1 P/BS, 12.6 P/BS, 12.15 P/BS, 12.56 P/BS**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, baz i składów, z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej na terenie 12.56 P/BS stacji demontażu pojazdów samochodowych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy nowych obiektów techniczno – produkcyjnych,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wyglądu zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym lub wymiany istniejącej zabudowy na nową z utrzymaniem istniejących gabarytów wysokościowych,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania albo 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) 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) dopuszczalne powierzchnie zabudowy:
 - dla terenu ozn. **12.1 P/BS** dopuszcza się budowę nowych obiektów kubaturowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczających 200 m²,
 - dla terenu ozn. **12.6 P/BS** dopuszcza się budowę nowych obiektów kubaturowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 2 000m²,
 - dla terenu ozn. **12.15 P/BS** dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - dla terenu ozn. **12.56 P/BS** dopuszcza się budowę nowych obiektów kubaturowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczających 1000 m²,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do wysokości 10m, jedynie w przypadku uzasadnionych potrzeb technologicznych dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla konstrukcji dźwigów, ramp, masztów, wież itp.
 - c) nakaz utrzymania istniejących gabarytów wysokościowych budynków przy ich ewentualnym rozbudowywaniu,

d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- dla magazynów i składów 1mp na 50-70m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się podział nieruchomości,

Rozdział 3 **Tereny zieleni, rolnicze i wód śródlądowych** **§60.**

1. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.42 ZD** – plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych,

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania rolniczego terenu,

b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% powierzchni;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy,

b) dopuszcza się wydzielenie terenu oraz budowę ulicy w lokalizacji wskazanej na rysunku planu,

2. Dla terenu z istniejącą funkcją cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.14 ZC** – plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny cmentarza;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

a) nakaz utrzymania istniejącego układu zieleni niskiej i wysokiej,

b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

a) dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni w alejach 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 funkcją terenu;

3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową terenu zieleni urządzonej - parków, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.22 ZP, 12.17 ZP, 12.32 ZP, 12.46 ZP, 12.71a ZI, 12.66 ZP, 12.82 ZP**, - plan ustala:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, komunikacji pieszej oraz na terenie 12.66 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 12.66 ZP dopuszcza się:

- utrzymania, modernizacji i remontu obiektów przy hotelu, służących do rekreacji takich jak pomosty, molo i inne obiekty związane z obsługą hotelu,

- utrzymania plaży przy obiekcie hotelowym,

e) na terenie 12.17 ZP nakaz utrzymania istniejącego obiektu sakralnego (krzyża),

f) na terenie 12.32 ZP dopuszcza się wprowadzenie obiektów usług sportu w postaci boiska,

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. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową terenu zieleni urządzonej - parków, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.74 ZP**, - plan ustala:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej obiekty usługowo – mieszkalne,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,

b) dopuszczenie wprowadzania komponowanych zespołów zieleni niskiej,

c) dopuszczenie wydzielenia miejsc parkingowych w wyznaczonych na rysunku planu miejscach,

d) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów usługowo - mieszkalnych oraz ich modernizację i remonty,

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni ścieżek i obiektów małej architektury;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni terenu,

b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
- 6) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;
5. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.1 ZN, 12.2 ZN** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
 - c) nakaz utrzymania istniejącego układu rowów melioracyjnych i zachowania ich pełnej drożności oraz zapewnienia dostępu do prowadzenia prac związanych z ich technicznym utrzymaniem,
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy.
6. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny rolnicze, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.1 R** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 95% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
 - c) nakaz utrzymania istniejącego układu rowów melioracyjnych i zachowania ich pełnej drożności oraz zapewnienia dostępu do prowadzenia prac związanych z ich technicznym utrzymaniem,
 - d) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;
7. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.1 WS** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zasypywania oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
 - b) 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 oraz infrastruktury technicznej

§61.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obsługi komunikacji samochodowej: parkingi i zespoły garaży oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.20 KSp, 12.85 KSp, 12.27 KSp, 12.37 KSp, 12.39 KSp**, - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących zespołów garaży,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie nowych garaży w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem zastosowania tych samych gabarytów i wysokości co garaże istniejące,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz wprowadzenia ujednoliconych nawierzchni pod względem użytych materiałów oraz elementów małej architektury,

2. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową tereny komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.1 KX, 12.2 KX, 12.3 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,
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczonym na rys. planu **12.1 E, 12.2 E, 12.3 E, 12.4 E, 12.5 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 istniejącego obiektu, powiązanej z ze zmianą jego wystroju zewnętrznego i pokrycia dachowego,
 - 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 obiektu,
 - 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,

