

**DZIAŁ XIV**  
**Ustalenia Szczegółowe**  
**Jednostka Strukturalna Planu nr 13 „Chrobrego Pólnoc”**

Jednostka Strukturalna Planu nr 13 „Centrum” w części objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej, w związku z czym obowiązują dla niej ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** niniejszej uchwały.

**Rozdział 1**  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej**  
**§62.**

1. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **13.2 MW, 13.38 MW** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczeniem wprowadzania usług nieuciążliwych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy,
    - b) zakaz budowy nowych obiektów,
    - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - d) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcyjnych i pokrycia dachów,
    - e) dopuszczenie wprowadzania na terenie urządzeń i obiektów dla rekreacji codziennej mieszkańców,
    - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, centrali telefonicznych oraz sieci telekomunikacyjnych,
    - g) dopuszczenie wprowadzania w istniejących lokalach nieuciążliwych usług w postaci biur, gabinetów itp., jako funkcji towarzyszących,
    - h) dla terenu 13.2 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 30% 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) dopuszczenie ujednoczonego zagospodarowania placów przedwejściowych albo chodnika przed elewacją frontową elementami małej architektury, m.in. ławkami i murkami, oświetleniem oraz terenami do parkowania;
  - 5) 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) dopuszczenie wprowadzania usług w parterach budynków mieszkalnych, lub w formie pojedynczych gabinetów, pracowni itp.,
    - d) zakaz stosowania ogrodzeń w pełnym obrysie działki,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
    - a) dopuszczenie podziału nieruchomości,
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych imprez masowych oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
  - 8) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:
    - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
    - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **13.42 MW, 13.46 MW, 13.52 MW** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy mieszkaniowej,
    - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkaniowych,
    - c) dopuszcza się modernizację oraz adaptację istniejących obiektów gospodarczych na obiekty usługowe,

- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla poprawy walorów estetycznych oraz dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
  - e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachów,
  - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, centrali telefonicznych oraz sieci telekomunikacyjnych,
  - g) dopuszczenie wprowadzania w parterach istniejących obiektów nieuciążliwych usług w postaci usług handlu, biur, gabinetów itp., jako funkcji towarzyszących,
  - h) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych,
- 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: nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**
- a) dopuszczenie ujednoczonego zagospodarowania placów przedwejściowych albo chodnika przed elewacją frontową elementami małej architektury, m.in. ławkami i murkami, oświetleniem oraz terenami do parkowania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,**
- a) nakaz utrzymania podstawowego, zewnętrznego obrysu elewacji budynków mieszkalnych oraz liczby istniejących kondygnacji,
  - b) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy od strony ul. 17 Stycznia oraz dla terenu 13.42 MW od strony ulicy Chrobrego,
  - c) nakaz utrzymania istniejącego, historycznie ukształtowanego nachylenia połaci dachowej z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań,
  - d) dopuszczenie łączenia mieszkań oraz ich powiększania o przestrzeń w poddaszach w przypadku przebudowy dachów które to umożliwią,
  - e) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe z wykorzystaniem oświetleń w formie doświetleń w formie lukarn lub okien połaciowych przy nawiązaniu do skali, kompozycji elewacji budynku, w tym układu otworów okiennych
  - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych nieuciążliwych lokali usługowych do 40% ich powierzchni użytkowej,
  - g) w przypadku budowy nowych obiektów gospodarczych dopuszcza się:
    - wysokość do 4,0 m
    - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 20 – 45 stopni lub jednospadowy o nachyleniu 5- 10 stopni,
    - usytuowanie kalenicy prostopadle lub równoległe do kalenicy najbliższego obiektu mieszkalnego,
  - h) zakaz stosowania ogrodzeń w pełnym obrysie działki,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
- a) nakaz utrzymania historycznie ukształtowanych parcelacji,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych imprez masowych oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;**
- 9) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:**
- a) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
- 3. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.3 MN, 13.6 MN, 13.7 MN/UR, 13.8 MN/U, 13.9 MN/UR - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – handlu, gastronomii, turystyki pobytowej i rzemiosła,**
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalno – usługowych za wyjątkiem terenu 13.3 MN gdzie dopuszcza się wprowadzanie nowych obiektów w lokalizacji wskazanej na rysunku planu 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 wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
    - e) na terenie 13.7 MN/UR (dz. nr 10) dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu gospodarczego na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem jego nadbudowy,
    - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,

- g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
  - h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni dla jednej działki,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
    - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,**
  - 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
    - a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla terenu 13.3 MN do 30% powierzchni terenu liczonej łącznie dla wszystkich obiektów,
    - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy 10,00 m dla obiektów mieszkaniowych, do 5,00 m dla obiektów gospodarczych i garaży,
    - d) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15,00 m,
    - 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) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
    - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
    - h) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
    - a) dopuszcza się 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);
  - 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) sposób termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.**
- 4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.13 MN, 13.15 MN**, - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,**
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych na terenie 13.13 MN w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy,
    - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
    - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
    - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
    - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
    - h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni dla jednej działki,

- b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,**
  - 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
    - a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu,
    - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów usługowych, gospodarczych, garaży,
    - c) dopuszcza się podpiwniczenie nowych obiektów,
    - d) ograniczenie wysokości zabudowy 10,00 m dla obiektów mieszkaniowych, do 5,00 m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
    - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15,00 m,
    - f) 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),
    - g) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
    - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
    - 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) 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);
  - 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) sposób termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.**
- 5. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.16MN/U, 13.17 MN/U, 13.19 MN/U, 13.21 MN/U - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług handlu, rzemiosła oraz działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym,**
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych na terenie 13.16 MN/U oraz 13.19 MN/U w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy,
    - c) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych,
    - 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,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni dla jednej działki,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
    - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;

- d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,
- 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy:
- dla terenów 13.16 MN/U do 600m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów,
  - dla terenu 13.17 MN/U do 250m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów,
  - dla terenu 13.19 MN/U do 300m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek,
  - dla terenu 13.21 MN/U do 300m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek,
- b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów usługowych, gospodarczych, garaży,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie nowych obiektów,
- d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
- 10,00m dla obiektów mieszkaniowych,
  - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
- e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15.00 m,
- f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
- od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
  - od 15 do 45 stopni (dla budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych),
- g) nakaz sytuowania kalenic projektowanych obiektów prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- h) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
- i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
- j) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000,00m,
  - minimalnej szerokości frontu działki 20,00m,
- b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 7) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
- 8) sposób termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
6. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.22 MN/UR, 13.24 MN/UR** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, usług rzemiosła,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszcza się budowę nowych obiektów mieszkalnych w lokalizacji wskazanej na rysunku planu liniami zabudowy,
- c) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych,
- 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,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni dla jednej działki,

- b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,
  - 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy: do 250m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek,
    - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów usługowych, gospodarczych, garaży,
    - c) dopuszcza się podpiwniczenie nowych obiektów,
    - d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
      - 10,00m dla obiektów mieszkaniowych,
      - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
    - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15.00 m,
    - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:
      - od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
      - od 15 do 45 stopni (dla budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych),
    - g) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
    - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
    - 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) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
      - minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000,00m,
      - minimalnej szerokości frontu działki 20,00m,
    - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 7) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
  - 8) sposób termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
7. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.30a MN, 13.39 MN, 13.43 MN 13.47 MN** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych,
    - c) dopuszczenie rozbudowy (za wyjątkiem terenu 13.30a MN) istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
    - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych do prowadzenia działalności gospodarczej,
    - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, (z wyjątkiem terenu 13.43 MN, 13.30a MN) garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
    - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
    - h) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 40% powierzchni dla jednej działki,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,

- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,
  - 5) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
    - a) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy:
      - dla terenu 13.39 MN do 300m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z istniejących działek,
      - dla terenu 13.43 MN do 200m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów,
      - dla terenu 13.47 MN do 200m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów dla każdej z działek,
    - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
    - c) dopuszcza się podpiwniczenie nowych obiektów,
    - d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
      - 10,00m dla obiektów mieszkaniowych,
      - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
    - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do 15.00 m,
      - dla terenu 13.43 MW do 30m,
    - f) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych 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),
    - g) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki,
    - h) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy od strony elewacji frontowych,
    - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji,
    - j) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
    - a) dopuszcza się wydzielenia nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
      - minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000,00m,
      - minimalnej szerokości frontu działki 20,00m,
    - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 7) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,
  - 8) sposób termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie.
- 8. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.49MN, - plan ustala:**
- 1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych,
    - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań budynku rozbudowywanego,
    - d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz 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 40% powierzchni dla jednej działki,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,

- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny;
  - d) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów i innych wód powierzchniowych,
  - 4) 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: do 500m<sup>2</sup> powierzchni liczonej łącznie dla wszystkich obiektów,
    - b) ograniczenie ilości kondygnacji do II kondygnacji nadziemnych dla obiektów mieszkaniowych, oraz I kondygnacji dla obiektów gospodarczych, garaży,
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
      - 10,00m dla obiektów mieszkaniowych,
      - do 5,00m dla obiektów usługowych gospodarczych i garaży,
    - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych 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),
    - 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,
  - 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,
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **13.30b P** z projektowaną funkcją podstawową: tereny zabudowy produkcyjno technicznej - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno techniczna, z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji towarzyszącej – mieszkalnictwo,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy produkcyjno- technicznej w formie wolnostojącej,
    - b) dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wydzielenia części mieszkaniowej w budynkach produkcyjnych jako funkcji towarzyszącej,
    - c) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań zastosowanych w budynku mieszkalnym w zakresie: kolorystyki, materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego,
    - d) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni działki,
    - b) dopuszczenie preferencyjnego wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego,
    - c) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów w tym zakresie,
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) nakaz uwzględnienia przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunku planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
      - w przypadku zastosowania dachów płaskich od 5 do 15 stopni (dla budynków produkcyjnych i usługowych),
      - od 25 do 45 stopni (dla budynków mieszkalnych),
      - od 15 do 45 stopni (dla garaży i budynków gospodarczych),
    - c) ograniczenie wysokości zabudowy:
      - do 8,00m dla budynków produkcyjnych, usługowych i mieszkalnych,
      - do 5,00m dla budynków gospodarczych, garaży,
    - d) ograniczenie ilości kondygnacji do dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją poddasza włącznie),
    - e) zakaz wprowadzania podpiwniczeń,
    - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 300,00 m<sup>2</sup> (liczonej łącznie dla wszystkich obiektów),
    - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m,
    - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości:
      - 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na usługi nieuciążliwe, towarzyszące podstawowej funkcji terenu,
- i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie działki budowlanej,
- j) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich wysokości do 1,80 m oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości przy zachowaniu min. 1000 m<sup>2</sup> powierzchni dla działki,
  - 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);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,**
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolniczej oraz jako terenów zieleni.**

**10. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.14 RU z funkcją podstawową: tereny produkcji rolnej - plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
  - a) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania rolniczego terenów,
  - b) dopuszczenie utrzymania i wprowadzania obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną, takich jak szklarnie itp,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;**
  - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 60% powierzchni działki,
  - b) ) ze względu na położenie terenów w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w **Dziale II, Rozdziale 2, § 7 pkt. 4.**
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; dopuszcza się podział istniejących działek,**
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; zakaz wprowadzania zabudowy nie związanej z funkcją podstawową terenu,**

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy usługowej, przemysłowej, baz i składów.**

#### **§63.**

- 1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.48 UH, 13.51 UA/UK - plan ustala:**
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług:**
    - dla terenu 13.48 UH usług handlu, hurtowni,
    - dla terenu 13.51 UA/UK usług administracji, kultury,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) zakaz budowy nowych obiektów,
    - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
    - d) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
    - e) dopuszcza się wymianę konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
    - f) dopuszcza się modernizację lub rozbudowę obiektu na terenie 13.51UA/UK polegającą na budowie windy dla niepełnosprawnych,
  - 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) dopuszczenie zastosowania indywidualnie ukształtowanego ogrodzenia na pełnym obrysie działki,
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie,**

- 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 13.51 UA/UK gdzie dopuszcza się rozbudowę obiektu o windę,
  - b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
  - 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,
- 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 funkcją podstawową zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej - mieszkalnictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **13.47a U** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług handlu, rzemiosła, usług komercyjnych i innych usług nieuciążliwych,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
    - b) dopuszczenie modernizacji i adaptacji istniejącego obiektu dla potrzeb usług handlu oraz mieszkalnictwa,
    - c) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu,
    - 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 wprowadzanie usług w I i II kondygnacji,
    - g) dopuszcza się wprowadzenie lokali mieszkaniowych w III kondygnacji, a w przypadku nie wprowadzenia usług w II kondygnacji, dopuszcza się funkcję mieszkalną,
  - 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 nawiązania wyglądu zewnętrznego rozbudowywanego obiektu do uwarunkowań historycznych obiektów znajdujących się przy ulicy 17 Stycznia w zakresie ukształtowania dachu, kolorystyki i podziałów,
    - c) nakaz zastosowania dachówki ceramicznej dla pokrycia dachu,
  - 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 850m<sup>2</sup>,
    - b) nakaz nie przekraczania III kondygnacji (wliczając w to poddasze użytkowe).
    - c) ograniczenie wysokości budynku do 12 m,
    - d) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 25 – 45 stopni,
    - e) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń, ograniczenie ich do 1,80 m, oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy jedynie w formie słupów i podmurówek,
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - a) dopuszcza się podział nieruchomości zachowując w miarę możliwości historyczną parcelację,
  - 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: **13.31 UO** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji towarzyszącej usług innych oraz mieszkalnictwa,

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie modernizacji i adaptacji części istniejących obiektów dla potrzeb usług innych oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- 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) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- f) dopuszczenie modernizacji 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) ogranicza się powierzchnie zabudowy do 40% powierzchni terenu,
- b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
- c) ogranicza się powierzchnię wydzieloną na funkcję towarzyszącą w istniejących obiektach do 40% powierzchni,

**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,**

**4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.33 UA, 13.35 UH - plan ustala:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- dla terenu 13.33 UA - teren zabudowy usług administracji oraz towarzyszących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
- dla terenu 13.35 UH - teren zabudowy usług handlu,

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- 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,
- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- 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 przed wejściowego 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,
    - b) nakaz zachowania wysokości istniejących obiektów,
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
    - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
  - 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 techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.10 P/BS, 13.26 P/BS, 13.27 P** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów, magazynów, z dopuszczeniem na terenie **13.26 P/BS** funkcji towarzyszącej usługi i mieszkalnictwo,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) dopuszczenie budowy nowych obiektów przemysłowych, obiektów magazynowych, administracyjnych socjalnych,
    - 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,
    - f) na terenie 13.26 P/BS dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu na działce nr 65/4 na cele mieszkalne,
  - 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. **13.10 PB/S** dopuszcza się budowę nowych obiektów kubaturowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczających 50% powierzchni terenu,
      - dla terenu ozn. **13.26 PB/S** dopuszcza się budowę nowych obiektów kubaturowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40% powierzchni terenu,
      - dla terenu ozn. **13.27 P** dopuszcza się budowę nowych obiektów kubaturowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczających 900 m<sup>2</sup>,
    - 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 50-70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,

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

**6.** Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.36 P/BS, 13.40a P/BS, 13.40b P/BS, 13.40c P/BS** - plan ustala:

**1)** przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów, magazynów, oraz dla terenu **13.40b P/BS** z dopuszczeniem funkcji towarzyszącej – mieszkalnictwo,

**2)** zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszczenie budowy nowych obiektów przemysłowych, obiektów magazynowych, administracyjnych socjalnych (z wyjątkiem terenu 13.40b P/BS),

c) 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,

d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,

e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,

f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,

g) na terenie 13.40a P/BS dopuszcza się wydzielenie drogi której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,

h) na terenie 13.40b P/BS dopuszcza się adaptację części obiektu znajdującego się na działce 134/13 na funkcję mieszkalną,

**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,

**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. **13.36 P/BS** ogranicza się powierzchnię zabudowy liczonej dla wszystkich obiektów (istniejących i projektowanych) do 2000 m<sup>2</sup>,

- dla terenu ozn. **13.40a P/BS** ogranicza się powierzchnię zabudowy liczonej dla wszystkich obiektów (istniejących i projektowanych) do 2000m<sup>2</sup>,

- dla terenu ozn. **13.40b P/BS, 13.40c P/BS** nakaz nie przekraczania istniejącej powierzchni zabudowy.

b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do wysokości 6m.

c) nakaz utrzymania istniejących gabarytów wysokościowych budynków przy ich ewentualnym rozbudowywaniu,

d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:

- dla magazynów i składów 1mp na 50-70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,

e) na terenie 13.40b P/BS ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonej na cele mieszkalne w istniejącym obiekcie do 30% powierzchni użytkowej,

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

**7.** Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.28 WZ, 13.41 G** - plan ustala:

**1)** przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- teren 13.28 WZ – obiektów i urządzeń wodociagowych, administracji,

- teren 13.41 G – obiektów i urządzeń gazowniczych, administracji,

**2)** zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszczenie budowy nowych obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu,

b) dopuszczenie modernizacji i adaptacji istniejących obiektów,

c) 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,

- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- e) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
- f) dopuszczenie 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 wprowadzenia zieleni izolacyjnej na pełnym obwodzie działki,
  - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) dopuszczalne powierzchnie zabudowy: dopuszcza się zwiększenie powierzchni w zależności od potrzeb technologicznych, nie więcej jednak niż 50% powierzchni terenu,
  - 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,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się podział nieruchomości,

### Rozdział 3 Tereny rolne, zieleni i wód powierzchniowych §64.

1. Dla terenów rolnych – produkcji rolniczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.1R** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów: tereny produkcji rolniczej,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - a) zakaz zasypywania oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
    - b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni wysokiej w otoczeniu wód dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych o ile nie koliduje to z ograniczeniem przepustowości koryta cieku;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z ochroną stosunków wodnych oraz działań służących ochronie przed powodzią;
  - 4) nie określa się nakazów, zakazów i ograniczeń dotyczących:
    - a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
    - b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
2. Dla terenów z funkcją podstawową - tereny zieleni urządzonej niskiej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **13.25a ZI** - plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej - izolacyjnej,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - a) dopuszcza się wprowadzanie obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
    - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu,
    - b) dopuszczenie utrzymania istniejących form użytkowania,
  - 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie istniejącego tymczasowego wykorzystania terenu do czasu wprowadzenia inwestycji o funkcji ustalonej w planie,
3. Dla terenów z podstawową funkcją zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.12 ZP, 13.44 ZP, 13.53 ZP**, – plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,
  - 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 80% powierzchni,
  - 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: dopuszczenie wprowadzenia ujednoliconych nawierzchni ścieżek i obiektów małej architektury;

5) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;

4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni leśnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.1 ZL, 13.2 ZL**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni leśnej,
- 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.

5. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.1 ZN, 13.2 ZN, 13.2 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) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów,
  - d) 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 wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.1 WS** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) zakaz zasypywania oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
  - b) nakaz zachowania liniowych układów zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz użytkowania terenu w sposób niezwiązany z ochroną stosunków wodnych oraz działań służących ochronie przed powodzią.
- 4) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń dotyczących:
  - a) zasad ochrony i przestrzennego kształtowania ład przestrzennego,
  - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 4

### Tereny obsługi komunikacji samochodowej, pieszej oraz infrastruktury technicznej

#### § 65.

1. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową tereny obsługi komunikacji samochodowej: parkingi z zespołem garaży oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.1 KSg, 13.5 KSg, 13.32 KSg** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej – zespoły zabudowy garażowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących garaży,
  - b) dopuszcza się budowę nowego zespołu garażowego na terenie ozn. symbolem **13.32 KSg**,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - a) 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,
- 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. **13.32 KSg** dopuszcza się budowę nowych obiektów garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 500 m<sup>2</sup>

- b) ograniczenie wysokości zabudowy nowych obiektów do wysokości 3m,
- c) nakaz utrzymania tej samej wysokości dla wszystkich nowo projektowanych garaży,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się podział nieruchomości,

2. Dla terenów z projektowaną funkcją podstawową tereny obsługi komunikacji samochodowej: tereny parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.4 KSp, 13.40 KSp** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszcza się budowę parkingów,
  - b) dopuszcza się na terenie **13.40 KSp** przeprowadzenie ulicy łączącej ulicę KD/Z (będącą przedłużeniem ul. Wały Jana Kazimierza) z ulicą B. Chrobrego poprzez miejsce wjazdu wskazane na rysunku planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) 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,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się podział nieruchomości,

3. Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową teren komunikacji pieszej – plac publiczny oznaczony na rysunku planu symbolem **13.1 KPX**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej z dopuszczeniem wydzielenia miejsc parkowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) nakaz ujednoliconego ukształtowania posadzki placu;
  - b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia zawarte w **Rozdziale I, §5 i §6** uchwały,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz zastosowania dla ujednolicenia posadzki materiałów z kamienia naturalnego z wyeliminowaniem powierzchni asfaltowych,
  - b) dopuszcza się zastosowanie elementów małej architektury,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) dopuszcza się wykorzystanie części placu dla komunikacji samochodowej – parkingu, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu,
- 5) szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy;

4. Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową urządzeń i obiektów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.1E, 13.2 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 m<sup>2</sup>,
  - c) ograniczenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 0,8.,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zakaz podziału nieruchomości,



