

**Projekt**

z dnia 25 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
„Władysława IV - Śniadeckich - Bukowa” w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Koszalinie, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/703/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich – Bukowa” w Koszalinie, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich – Bukowa” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 117,3713 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zieleń urządzoną i objętą formami ochrony przyrody oraz obsługę komunikacyjną, w tym tereny obsługi komunikacji zbiorowej i infrastruktury technicznej.

4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2 000;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** Na terenie objętym planem występują wyznaczone obszary podlegające ochronie lub projektowane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty uznane za pomniki przyrody;

- 2) zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”, ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Koszalińskiego Nr 4/95 z dnia 7 marca 1995 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy obszaru pod nazwą „Wąwozy Grabowe” (Dziennik Urzędowy Województwa Koszalińskiego Nr 7 poz. 33).

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.** Ilekcó w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **jednostce strukturalno-przestrzennej** – należy przez to rozumieć grupę terenów elementarnych zlokalizowanych w obszarze oznaczonym jednakowym symbolem literowym poprzedzającym symbole cyfrowo-literowe poszczególnych terenów elementarnych położonych w tej jednostce;
- 2) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii;
- 4) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określoną symbolem literowym funkcję wiodącą, wskazaną dla danego terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć:
  - a) określoną symbolem literowym, wskazaną dla danego terenu elementarnego funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja i miejsca postojowe lokalizowane na poszczególnych terenach elementarnych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie uciążliwa dla przeznaczenia podstawowego i nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) **bezpośrednim sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć położenie działki lub budynku o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem budynku nowo realizowanego, do których odległość jest najmniejsza;
- 7) **budynkach towarzyszących, obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki lub obiekty niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu elementarnego;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą usytuowanie nowo realizowanych budynków i obiektów budowlanych. Z zastrzeżeniem § 5 pkt 2 nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych,
  - b) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,6 m,
  - c) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, parterowych wiatrołapów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 2,0 m,
  - d) podziemnych części budynku całkowicie zagłębionych poniżej poziomu przyległego terenu,
  - e) pochylni i schodów zewnętrznych,

- f) warstwy izolacji cieplnej budynków istniejących;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji i energii wykraczających poza granice działki lub zespołu działek, na których prowadzona jest działalność z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
- a) budynków liczoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia, przy czym określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wartości wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **U/MW** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 8) **U/KS** – tereny zabudowy usługowej i obiektów komunikacji;
- 9) **U/KS,MW**– tereny zabudowy usługowej i obiektów komunikacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 10) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty i wychowania;
- 11) **UK** – teren zabudowy usług kultury (w tym usługi sakralne);
- 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 13) **ZP/U** – tereny zieleni parkowej i zabudowy usługowej;
- 14) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – parkowej;
- 15) **ZN** – teren zieleni objętej formami ochrony przyrody – zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
- 16) **KS** – tereny obiektów komunikacji;
- 17) **KS/U** – teren obsługi komunikacji zbiorowej i zabudowy usługowej;
- 18) **IT** – tereny infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 19) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 20) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 21) **C/U** – tereny infrastruktury technicznej – wymiennikownia ciepła – i usług;
- 22) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy ulicy zbiorczej;

- 23) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy ulicy lokalnej;
- 24) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej;
- 25) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 26) **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 27) **KX** – tereny ciągów pieszych.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) w miejscach, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu pokrywa się z linią rozgraniczającą pas drogowy, zabrania się lokalizowania w pasach drogowych elementów architektonicznych wymienionych w § 3 pkt 8 lit. od a do e;
- 2) dopuszcza się realizację warstwy izolacji termicznej na istniejących obiektach, wchodzącą w obszar pasa drogowego, bez konieczności regulacji granic działek pasów drogowych;
- 3) na obszarze planu zakaz wznoszenia:
  - a) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35,0 m nad poziomem terenu,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) wolnostojących i szeregowych budynków garażowych i gospodarczych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) sytuowanie budynków, budowli, drzew i krzewów od infrastruktury kolejowej a także wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej położonej poza granicami planu w odległości niezakłócającej jej eksploatacji, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działania inwestycyjne na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej położonej poza granicami planu nie mogą powodować zmniejszenia trwałości i wartości użytkowych linii kolejowej oraz nie mogą ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących, w dniu wejścia w życie planu, lokali użytkowych położonych poniżej poziomu terenu i w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 7) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej;
- 8) dla działek zabudowanych, na których w dniu wejścia w życie planu, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności lub powierzchni zabudowy przekracza wartości wyznaczone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się wyłącznie remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania;
- 9) w zakresie geometrii dachów ustala się:
  - a) jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej:
    - dla istniejących budynków – zachowanie geometrii dachów, z dopuszczeniem jak w lit. b tiret 1, przy czym dla zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub stanowiącej jeden zespół budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę obowiązuje stosowanie takiej samej (jednolitej dla zespołu budynków) geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów,

- dla nowo realizowanych budynków – dachy dwu lub wielospadowe o pochyleniu w granicach od 20° do 40° z nakazem zachowania jednakowego pochylenia głównych połaci oraz z dopuszczeniem jak w lit. b tiret 2, przy czym dla zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub stanowiącej jeden zespół budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, obowiązuje stosowanie takiej samej (jednolitej dla zespołu budynków) geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów,

b) dopuszcza się:

- dla budynków o wysokości do 12,0 m i dachach płaskich do 12° – gdy w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek o dachu stromym – zmianę geometrii dachu i pochylenia połaci dachowych na dachy dwu lub wielospadowe strome o pochyleniu połaci jak w budynku położonym w bezpośrednim sąsiedztwie,

- dachy płaskie o pochyleniu do 12°, jeżeli w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki kryte dachami o pochyleniu do 12°;

10) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i pokryć dachowych ustala się:

a) kolorystyka elewacji o niskiej intensywności nasycenia, odcienie ciepłe oraz barwa biała,

b) dopuszczenie kolorystyki o wysokiej intensywności maksymalnie na 25% powierzchni elewacji,

c) dla detalu architektonicznego – stosowanie tych samych barw jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia,

d) jednolitą kolorystykę dla zabudowy szeregowej, bliźniaczej oraz zabudowy stanowiącej jeden zespół budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę,

e) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej oraz papy na dachach stromych,

f) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i falistej, paneli elewacyjnych typu siding.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mostów, zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, zespołów garaży i parkingów;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usług publicznych oraz na terenach zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, zieleni objętej formami ochrony przyrody zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, pól elektromagnetycznych zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) na terenach nie wymienionych w pkt 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, pól elektromagnetycznych zanieczyszczenia powietrza czy gleby, przy czym przekroczenia dopuszczalnych wartości winno zamykać się:

- a) na terenie działki lub zespołu działek, na których jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami „D2U/MN”, „D3U/MN” i „D4U/MN”, „D1U/KS”, „D5KS/U”, „E31KS/U”;
- 4) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) tereny chronione akustycznie na podstawie przepisów odrębnych wyznaczono w ustaleniach szczegółowych;
- 6) realizacja inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) plan wskazuje grupę drzew uznanych za pomnik przyrody ożywionej, objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu i charakterystyką w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa polska i łacińska	Obwód pnia [cm] na wys. 1,3 m	Lokalizacja	Podstawa prawna	Uwagi
1.	10 dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i>	210-336	ul. Oskara Lange, przy nasypie kolejowym, teren elementarny oznaczony symbolem F8ZP	Rozporządzenie Wojewody Koszalińskiego nr 12/95 z dnia 28 grudnia 1995 r.	Buk: 2 zrosnięte pnie, stan zdrowotny zły, duża ilość suszu w rzadkiej koronie; wys. 27 m; drzewa zajmują powierzchnię ok. 30 arów.
	1 buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	380			

- 8) w stosunku do pomnika przyrody ożywionej i w odległości minimum 5,0 m od maksymalnego zasięgu korony drzew zabrania się:
- a) wznoszenia obiektów budowlanych,
- b) wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzewa,
- c) zanieczyszczania terenu,
- d) przekształcania ukształtowania terenu, w szczególności tworzenia nasypów i wykopów,
- e) umieszczania tablic, napisów i znaków innych niż oznaczenie pomnika przyrody;
- 9) plan wskazuje granicę zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, o którym mowa w § 2 pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) na terenie elementarnym położonym w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 9 obowiązują zakazy i odstępstwa od zakazów określone w przepisach odrębnych;
- 11) plan wskazuje granicę otuliny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) na terenach elementarnych położonych w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 11 zabrania się:
- a) dokonywania zmian stosunków wodnych,
- b) niszczenia i uszkodzenia cennych gatunków oraz przekształcania cennych zbiorowisk roślinnych w sposób niezgodny z charakterem siedlisk naturalnych,

- c) zasypywania obniżeń terenu,
  - d) tworzenia sztucznych nasypów, za wyjątkiem tymczasowych - powstałych przy robotach ziemnych i budowlanych przy realizacji obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
  - e) wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 13) przekształcenia w naturalnym ukształtowaniu terenu i zmiana stanu wody na gruntach przeznaczonych pod inwestycje nie może wpływać negatywnie na stan wód terenów, o których mowa w pkt 9 i 11, obowiązują przepisy odrębne;
- 14) ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:
- a) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych,
  - b) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
  - c) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom;
- 15) obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” oraz terenów ze starodrzewem, niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową;
- 16) lokalizacja zabudowy w odległości od korony istniejących drzew minimum 120% średniej szerokości korony drzewa mierzonej w stanie bezliśnym.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dóbr kultury współczesnej:**

- 1) plan wskazuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej zlokalizowany na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „F7UK”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje:
  - a) utrzymanie cech bryły, kompozycji i detalu elewacji,
  - b) utrzymanie geometrii i rodzaju pokrycia dachu.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) plan wyznacza następujące tereny publiczne:
  - a) drogi publiczne,
  - b) tereny obsługi komunikacji zbiorowej, w tym przystanków końcowych linii komunikacji autobusowej i pętli lub placów do zmiany kierunku jazdy autobusów,
  - c) tereny usług publicznych, w tym: usługi kultury, sakralne, oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji,
  - d) tereny zieleni urządzonej i tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się:
  - a) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszczenie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o których mowa w § 13 pkt 2,
  - c) zagospodarowanie pasów drogowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału na działki budowlane:**

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 2) w przypadku podziałów nieruchomości oraz przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, na wniosek uprawnionych stron, ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej minimalną szerokość frontu działki budowlanej 15,0m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą wydzieleni pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) nakaz wydzielenia działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizuje się poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami „01KDZ”, „03KDL”, „04KDL”, „05KDL”, „41KDD”, „39KDD”, „38KDD”, „37KDD”, „63KDD”, „14KDD” powiązane z istniejącymi drogami publicznymi graniczącymi bezpośrednio z obszarem planu oraz poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem „06KDL” powiązaną z terenem gminy Sianów;
- 2) obsługę komunikacyjną w granicach obszaru objętego planem zapewniają drogi publiczne klasy: ulicy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ, ulicy lokalnej – oznaczone symbolami KDL, ulicy dojazdowej – oznaczone symbolami KDD;
- 3) uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek zapewniają drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ oraz komunikacja realizowana w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na poszczególnych terenach elementarnych;
- 4) realizacja dróg i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) na drogach publicznych klasy dojazdowej oraz na drogach wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów pod warunkiem oddzielenia kolorystycznego pasa przeznaczonego pod ścieżkę rowerową i pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu pieszych;
- 7) na terenach dróg publicznych klasy lokalnej z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem „04KDL”, na terenach komunikacji zbiorowej i stacji paliw oraz na terenach parkingów ogólnodostępnych, dopuszcza się, lokalizację stacji ładowania elektrycznych pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym;
- 8) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować wraz z budową, rozbudową i nadbudową albo zmianą sposobu użytkowania obiektów budowlanych powodującą przyrost miejsc postojowych, na terenie działki własnej lub zespołu działek, do których posiada się tytuł prawny, objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 9÷11;
- 9) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizować zgodnie z poniższymi ustaleniami:



- a) dla funkcji mieszkaniowych: minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 10) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na powierzchni terenu działki objętej inwestycją należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na każde rozpoczęte 15, o których mowa w pkt 9 lit. a;
- 11) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9;
- 12) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 9 należy sytuować na poziomie terenu lub w garażu, w tym w garażu podziemnym;
- 13) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10 i 11, na innych działkach lub terenach elementarnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki, na której realizowana jest inwestycja, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego oraz w przyległym do działki pasie drogowym o ile ustalenia szczegółowe dla tych dróg dopuszczają sytuowanie miejsc postojowych.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie, ustala się:

- 1) powiązanie projektowanego układu sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich poza planem poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej w drogach publicznych oznaczonych symbolami „01KDZ”, „03KDL”, „04KDL”, „05KDL”, „06KDL”, „37KDD”, „38KDD”, „39KDD”, „63KDD”, „41KDD”, „14KDD” oraz terenach zieleni „D7ZP”, „D8ZP”, „E29ZP”;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło i telekomunikację, odprowadzanie ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych oraz sieci światłowodowe należy realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 3) sieci uzbrojenia terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasy drogowe oraz w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację; dopuszcza się prowadzenie sieci na innych terenach elementarnych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;
- 4) sytuowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenu od przewodów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych zgodnie z pkt od 19 do 23 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają możliwości budowy, rozbudowy, przebudowy bądź likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów i przebiegu sieci dla projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy wielorodzinnej w systemie grawitacyjnym z dopuszczeniem zastosowania zbiorników retencyjnych podziemnych, lokalizowanych na danym terenie;

- 8) wyłącznie na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki na potrzeby gospodarstwa domowego i nawadniania terenu biologicznie czynnego;
- 9) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze ścieżek pieszych i rowerowych na teren własny;
- 10) zakaz odprowadzania wód opadowych, ścieków bytowych na tereny kolejowe położone poza granicami planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się zasilanie z indywidualnych kotłowni gazowych oraz innych źródeł niskoemisyjnych bądź nieemisyjnych;
- 12) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 13) zakaz lokalizacji innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 14) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną z istniejącej sieci lub poprzez łączność komórkową;
- 15) prowadzenie sieci teletechnicznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych w kanałach kablowych;
- 16) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczonych symbolem „E”;
- 17) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na innych terenach przeznaczonych pod zabudowę w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;
- 18) nakaz skablowania napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 19) dla sieci ciepłowniczych ustala się strefy ochronne, w których obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń. Minimalne szerokości strefy licząc od skrajni przewodów:
  - a) dla lokalizacji budynków:
    - 1,5 m od sieci ciepłowniczej o średnicy do dn 300 mm włącznie,
    - 3 m od sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej dn 300 mm do dn 500 mm włącznie,
    - 5 m od sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej dn 500 mm.
  - b) dla nasadzeń drzew minimum 3m niezależnie od średnicy sieci ciepłowniczej;
- 20) zaopatrzenie w gaz z istniejącej, przebudowywanej lub budowanej sieci gazowej o niskim i średnim ciśnieniu;
- 21) wzdłuż sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;
- 22) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych;
- 23) minimalne parametry sieci lokalizowanych w poszczególnych terenach elementarnych:
  - a) sieć wodociągowa dn 100 mm,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej dn 200 mm,

- c) sieć kanalizacji deszczowej dn 300 mm,
- d) sieć gazowa śr/c de 63 mm,
- e) sieć ciepłownicza od 2\*40 mm.

**§ 12.** W zakresie zasad gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych;

**§ 13.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) tymczasowego zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji,
  - c) realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z pkt 2;
- 2) dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub terenów obsługi komunikacji zbiorowej jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej;
- 3) obiekty, o których mowa w pkt 2, mogą być realizowane jako:
  - a) obiekty we wspólnej bryle z wiatą przystankową lub wolnostojące w odległości nie większej niż 10,0 m od przystanku autobusowego,
  - b) powierzchnia całkowita obiektu do 10,0 m<sup>2</sup>, wysokość do 4,0 m.

**§ 14.** Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „A”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1MW,U** o powierzchni 0,4514 ha, **A2MW,U** o powierzchni 0,3608 ha, **A3MW,U** o powierzchni 0,3739 ha, **A4MW,U** o powierzchni 1,3321 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) obiekty sportu i rekreacji – niekubaturowe,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy – od 2,0 do 3,5,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- f) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 35,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,25 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A5U/MW** o powierzchni 0,1067 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku,
- b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,1,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- f) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 10,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m

g) geometria dachów zgodnie z § 5 pkt 9,

h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,

- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
    - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej,
    - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13,
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §11.
3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A6MW,U** o powierzchni 1,7232 ha, **A7MW,U** o powierzchni 2,0070 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku istniejącej wymiennikowni ciepła na lokal usługowy, dla którego ustala się zachowanie istniejących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
    - c) obiekty sportu i rekreacji - niekubaturowe,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,8,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
    - g) wysokość zabudowy:
      - dla budynków – do 17,0 m,
      - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
    - h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
    - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,3 ha,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
    - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
    - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej,
    - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w pkt 2 lit. b dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A8MW,U** o powierzchni 1,5789 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) obiekty sportu i rekreacji – niekubaturowe,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,6,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- f) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 17,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,35 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A9U** o powierzchni 0,0927 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa,
- b) dopuszczalne – maksymalnie dwa lokale mieszkalne;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) lokale mieszkalne na drugiej kondygnacji,
- c) zakaz budynków towarzyszących,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- g) wysokość zabudowy:

- dla budynku – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych do 5,0 m,

h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,

b) miejsca postojowe – § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A10U** o powierzchni 0,5384 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,7,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, ciągu pieszo-jezdnego „69KPJ” oraz dojścia z ciągu pieszego „18KX”,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A11UO** o powierzchni 0,0333 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – usługi oświaty i wychowania,

b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;

- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,91,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) nakaz oświetlenia terenu,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A12U** o powierzchni 0,2580 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy od 0,30 do 0,70,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,



- h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,
  - b) miejsca postojowe – minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A13U/KS,MW** o powierzchni 0,2626 ha, **A14U/KS,MW** o powierzchni 0,4686 ha, **A15U/KS,MW** o powierzchni 0,5571 ha, **A16U/KS,MW** o powierzchni 0,3877 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – usługi, garaż podziemny, parking dla samochodów osobowych,
  - b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) lokale mieszkalne wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem lit. i i j,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
  - g) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 9, kalenice główne dachów spadowych równoległe do dróg publicznych wyższej klasy; połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia,
  - h) elewacje frontowe budynków od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
  - i) wysokość nadziemnych części garażu podziemnego będącego częścią nowo realizowanych budynków głównych maksymalnie 1,2m powyżej poziomu urządzonego terenu,
  - j) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,
  - k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,15 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej i ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „09KDL” zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) miejsca postojowe:

- dla funkcji usługowych minimum 3,5 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A17UO** o powierzchni 0,5343 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – usługi oświaty i wychowania,
- b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 10,5m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
- f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
- g) nakaz oświetlenia terenu,
- h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A18US** o powierzchni 0,3280 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zespół boisk,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) nakaz oświetlenia terenu,

- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolami **A19C/U** o powierzchni 0,0767 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wymiennikownia ciepła, usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji budynków i obiektów towarzyszących,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy – od 0,45 do 0,95,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95%,
  - e) wysokość zabudowy – do 6,0 m,
  - f) geometria dachu – dach płaski o pochyleniu do 6°,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,035 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 3%,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

13. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A20UO** o powierzchni 0,0755 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nauki ze szczególnym uwzględnieniem szkolnictwa wyższego, usługi sportu i rekreacji, w szczególności hala widowiskowo – sportowa, obiekty o funkcji pomocniczej dla obsługi funkcji podstawowej, w szczególności budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) teren do przyłączenia do sąsiadującego poza obszarem planu terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się ciągi piesze i drogi rowerowe,
  - c) nakaz oświetlenia terenu,

- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% terenu elementarnego;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu sąsiedniego położonego poza planem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

14. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A21E** o powierzchni 0,0049 ha, **A22E** o powierzchni 0,0124 ha, **A23E** o powierzchni 0,0134 ha, **A24E** o powierzchni 0,0084 ha, **A25E** o powierzchni 0,0102 ha, **A26E** o powierzchni 0,0109 ha, **A27E** o powierzchni 0,0036 ha, **A28E** o powierzchni 0,0114 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0 m,
  - d) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojścia,
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu oraz na dotychczasowych zasadach służebności: dla terenu „A22E” przez teren „A7MW,U”, dla terenu „A24E” przez teren „A10U”, dla terenu „A23E” przez teren „A8MW,U”;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A29KS** o powierzchni 0,3939 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów komunikacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) nakaz oświetlenia terenu,
  - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% terenu elementarnego;
  - b) teren biologicznie czynny wzdłuż granicy z terenem A8MW,U urządzić jako szpalery drzew oraz krzewów pełniących rolę zieleni izolacyjnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, oraz na zasadzie służebności przez teren „A8MW,U”;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

16. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A30ZP** o powierzchni 0,5092 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „B”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1MW,U** o powierzchni 1,0803 ha, **B2MW,U** o powierzchni 0,6421 ha, **B3MW,U** o powierzchni 1,4259 ha, **B4MW,U** o powierzchni 1,0074 ha, **B5MW,U** o powierzchni 1,3179 ha, **B6MW,U** o powierzchni 0,9286 ha, **B7MW,U** o powierzchni 3,9245 ha, **B8MW,U** o powierzchni 0,9147 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji, służące przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
  - b) obiekty sportu i rekreacji niekubaturowe,
  - c) zakaz budynków towarzyszących,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,8,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% ,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 17,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,2ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych ulicy klasy lokalnej, z wyłączeniem ulicy oznaczonej symbolem „04KDL”, ulic klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13,

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B9MW,U** o powierzchni 0,1276 ha, **B10MW,U** o powierzchni 0,1246 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) zakaz budynków towarzyszących,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 3,0 do 3,5,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- f) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 35,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej i ciągów pieszo-jezdnym,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B11U** o powierzchni 0,1124 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa wolnostojąca lub szeregowa,
- b) zakaz budynków towarzyszących,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,6,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- f) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
- g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic równoległy do dróg publicznych wyższej klasy; połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia,
- h) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
- i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,06 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B12U** o powierzchni 0,1345 ha, **B13U** o powierzchni 0,2180 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz budynków towarzyszących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,2,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,1 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszo-jezdnym,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego o klasie ulicy dojazdowej;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B14U** o powierzchni 0,2361 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca, szeregowa,

b) zakaz budynków towarzyszących,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,2,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,027 ha,

j) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 10,0 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych ciągów pieszo-jezdnym,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego o klasie ulicy dojazdowej;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B15U** o powierzchni 0,4330 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, hala targowa,

b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,6,



- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
  - h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9, dla nowo realizowanych budynków ustala się dachy płaskie o pochyleniu połąci do 6°,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,04 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, ciągów pieszo – jezdnych oraz na zasadzie służebności przez teren elementarny „B25U/KS,MW”,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych dla hali targowej w pasie drogi publicznej oznaczonej symbolem „22KDD”;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B16U** o powierzchni 0,0598 ha, **B17U** o powierzchni 0,0547 ha, **B18U** o powierzchni 0,0695 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz budynków towarzyszących,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się nadbudowę istniejącego na terenie „B17U” budynku na granicy działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic równoległy do dróg publicznych wyższej klasy; połącie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub w przyległym pasie drogi publicznej;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B19UO** o powierzchni 0,3807 ha, **B20UO** o powierzchni 0,7238 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – usługi oświaty,

b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,

d) wysokość zabudowy:

- budynków – do 10,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B21U/KS** o powierzchni 0,3141 ha, **B22U/KS** o powierzchni 0,1214 ha, **B23U/KS** o powierzchni 0,2899 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi, garaż wielostanowiskowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynku – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie o pochyleniu połaci do 6°,
  - h) elewacje frontowe należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,12 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej i lokalnej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B24U/KS,MW** o powierzchni 0,8117 ha, **B25U/KS,MW** o powierzchni 0,6173 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – usługi, garaż podziemny, parking dla samochodów osobowych,
  - b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) lokale mieszkalne wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. i i j,
  - c) w zagospodarowaniu terenu „B25U/KS,MW” należy uwzględnić możliwość dojazdu do terenu „B15U”,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,5,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
  - h) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 9, kalenice główne dachów spadowych równoległe do dróg publicznych wyższej klasy;
  - i) elewacje frontowe budynków od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne;
  - j) wysokość nadziemnych części garażu podziemnego będącego częścią nowo realizowanych budynków głównych maksymalnie 1,2m powyżej poziomu urządzonego terenu,
  - k) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,
  - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,15 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – dla terenu „B24U/KS,MW” z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dla terenu elementarnego „B25U/KS,MW” z przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) miejsca postojowe:

- dla funkcji usługowych minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

11. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B26E** o powierzchni 0,0080 ha, **B27E** o powierzchni 0,0101 ha, **B28E** o powierzchni 0,0135 ha, **B29E** o powierzchni 0,0084 ha, **B30E** o powierzchni 0,0098 ha, **B31E** o powierzchni 0,0082 ha, **B32E** o powierzchni 0,0042 ha, **B33E** o powierzchni 0,0109 ha ustala się:

1) przeznaczenie – stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,

c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,

d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym oraz dla terenu oznaczonego symbolem „B26E” na zasadzie służebności przez teren elementarny oznaczony symbolem „B24U/KS”;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B34U** o powierzchni 0,0843 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu;

2) teren do przyłączenia z sąsiadującym poza obszarem planu terenem o tym samym przeznaczeniu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się ciągi piesze i drogi rowerowe, miejsca postojowe,

c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni terenu elementarnego;

- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej i terenów położonych poza planem;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

**§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „C”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1MW,U** o powierzchni 1,1060 ha, **C2MW,U** o powierzchni 0,5653 ha, **C3MW,U** o powierzchni 0,1598 ha, **C4MW,U** o powierzchni 0,9695 ha, **C5MW,U** o powierzchni 0,5736 ha, **C6MW,U** o powierzchni 1,2227 ha, **C7MW,U** o powierzchni 0,8317 ha, **C8MW,U** o powierzchni 1,3983 ha, **C9MW,U** o powierzchni 1,1450 ha, **C10MW,U** o powierzchni 0,9082 ha, **C11MW,U** o powierzchni 0,7863 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi, obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) obiekty sportu i rekreacji niekubaturowe,
- c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,8,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- g) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 17,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,

i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,14 ha,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrznej oraz z przyległej drogi położonej poza planem,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C12MW,U** o powierzchni 2,0816 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) dopuszczalne – usługi, obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
  - b) obiekty sportu i rekreacji niekubaturowe,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy – od 1,2 do 2,2,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 35,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,4 ha,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej oraz z przyległej drogi położonej poza planem,
  - c) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C13MW,U** o powierzchni 0,2295 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 17,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

- g) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej i z dróg wewnętrznych,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C14U/MW** o powierzchni 0,1455 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) lokale mieszkalne na kondygnacjach powyżej parteru,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz budynków towarzyszących,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,7 do 1,2,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C15MW,U** o powierzchni 1,4467 ha, **C16MW,U** o powierzchni 0,6497 ha, **C17MW,U** o powierzchni 1,3473 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) dopuszczalne – usługi, obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
    - b) obiekty sportu i rekreacji – niekubaturowe,
    - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) intensywność zabudowy – od 0,6 do 2,0,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
    - g) wysokość zabudowy:
      - dla budynków – do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
      - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
    - h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
    - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,15ha;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
    - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej oraz przez teren C14U/MW,
    - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C18U** o powierzchni 0,2211 ha, **C19U** o powierzchni 0,0901 ha, **C20U** o powierzchni 0,3188 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i rzemiosło;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,6,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
    - e) wysokość zabudowy: dla budynków i obiektów budowlanych – do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
    - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
    - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;



3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenie elementarnym położonym w bezpośrednim sąsiedztwie lub w przyległym pasie drogowym;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C21U** o powierzchni 0,0854 ha, **C22U** o powierzchni 0,0748 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz budynków towarzyszących,

c) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia w budynku istniejącego węzła ciepłego, dla którego ustala się zachowanie istniejących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

d) w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku węzła ciepłego na budynek usługowy dopuszcza się jego nadbudowę na granicy działki,

e) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,0,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m,

h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9, przy czym przy nadbudowie, o której mowa w lit. d należy kontynuować geometrię dachu budynku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie;

i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, w przypadku braku możliwości zrealizowania wymaganych miejsc postojowych na własnej działce dopuszcza się ich realizację poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem, **C23U** o powierzchni 0,0422 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz budynków i obiektów towarzyszących,
  - c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,60,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - e) wysokość zabudowy do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C24U** o powierzchni 0,0461 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz budynków towarzyszących,
  - c) intensywność zabudowy – od 0,55 do 1,95,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – 5,0 m,
  - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C25U/KS,MW** o powierzchni 0,4927 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – usługi, garaż podziemny, parking dla samochodów osobowych,

b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) lokale mieszkalne wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,

b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży z zastrzeżeniem lit. j i k,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,0,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,

g) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 9, kalenice główne dachów spadowych równoległe do dróg publicznych wyższej klasy;

h) elewacje frontowe budynków od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne;

i) zieleń izolacyjna od strony ulicy zbiorczej i drogi położonej poza planem do zachowania;

j) wysokość nadziemnych części garażu podziemnego będącego częścią nowo realizowanych budynków głównych maksymalnie 1,2m powyżej poziomu urządzonego terenu,

k) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,

l) dla użytkowników stałych miejsca postojowe należy realizować w garażu podziemnym;

m) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,15 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej położonej poza planem wyłącznie jako prawo skręt oraz na zasadzie służebności przez teren elementarny „C12MW,U”,

b) miejsca postojowe:

- dla funkcji usługowych minimum 3,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

11. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C26KS** o powierzchni 0,0666 ha, **C27KS** o powierzchni 0,0679 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – garaże dla samochodów osobowych;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
- b) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,
- c) zakaz lokalizacji obiektów i budynków towarzyszących,
- d) nowe garaże muszą być realizowane jako jeden obiekt budowlany,
- e) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie poszczególnych kompleksów garaży muszą być jednakowe,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- g) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
- i) wysokość zabudowy do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- j) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
- k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej;

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C28C/U** o powierzchni 0,0606 ha, **C29C/U** o powierzchni 0,0486 ha, **C30C/U** o powierzchni 0,0287 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wymiennikownia ciepła, usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji budynków i obiektów towarzyszących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,
- e) wysokość zabudowy do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13, dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub w przyległym pasie drogowym;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

13. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C31U** o powierzchni 0,2113 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz lokalizacji budynków towarzyszących,

c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,4,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 6,0 m, do 1 kondygnacja nadziemna,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m

f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 9,

g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolami **C32IT** o powierzchni 0,0154 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, stacja transformatorowa,

b) dopuszcza się podziemne lub półpodziemne zbiorniki lub wiatę do tymczasowego gromadzenia odpadów komunalnych,

c) nadziemna część zbiorników, o których mowa w lit. c nie może przekraczać wysokości 1,2 m,

- d) wysokość wiaty do 3,0m,
  - e) należy zapewnić utwardzone dojście,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

15. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C33E** o powierzchni 0,0150 ha, **C34E** o powierzchni 0,0037 ha, **C35E** o powierzchni 0,0114 ha, **C36E** o powierzchni 0,0059 ha, **C37E** o powierzchni 0,0077 ha, **C38E** o powierzchni 0,0035 ha, **C39E** o powierzchni 0,0153 ha, **C40E** o powierzchni 0,0119 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
  - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
  - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej i dróg wewnętrznych lub z dróg poza planem a także na zasadzie służebności dla terenu „C34E” przez teren „C20U” dla terenu;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

16. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C41ZP** o powierzchni 0,3040 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki;
- 3) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią izolacyjną;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) na zasadzie służebności przez teren elementarny „C12MW,U”,
  - b) nakaz zachowania ciągu pieszego o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C42ZP** o powierzchni 0,0979 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację pomnika lub monumentu o wysokości do 4,0 m upamiętniającego osobę publiczną,
  - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej oraz placów,
  - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C43IT** o powierzchni 0,0907 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się podziemne lub półpodziemne zbiorniki do tymczasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
  - c) nadziemna część zbiorników, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wysokości 1,2 m,
  - d) dopuszcza się dojazdy, dojścia, place i miejsca postojowe,
  - e) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni terenu elementarnego urządzić zielenią niską o płytkim systemie korzeniowym,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C44U** o powierzchni 0,0459 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania działek sąsiednich, położonych poza granicami planu,
  - b) dla działek wydzielanych w celu, o którym mowa w lit. a minimalna szerokość frontu i powierzchnia wydzielanej działki bez ograniczeń;
  - c) dopuszcza się zabudowę w liniach zabudowy określonych na rysunku planu i na granicy działki budowlanej,

- d) zabudowa powinna łączyć się funkcjonalnie z zabudową poza granicą planu,
  - e) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,9,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,
  - g) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna,
  - h) geometria dachów – jak w obiekcie istniejącym w bezpośrednim sąsiedztwie położonym na niniejszym terenie elementarnym,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji– z sąsiedniego terenu położonego poza granicami planu,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C45MN,U** o powierzchni 0,0221 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania działek sąsiednich, położonych poza granicami planu,
  - b) dla działek wydzielanych w celu, o którym mowa w lit. a minimalna szerokość frontu i powierzchnia wydzielanej działki bez ograniczeń,
  - c) zakaz zwiększania zabudowy,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - e) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z sąsiedniego terenu położonego poza granicami planu,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

#### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „D”.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1U/KS** o powierzchni 0,4006 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – stacja paliw, usługi związane z obsługą pojazdów,
  - b) dopuszczalne – usługi inne na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - d) wysokość zabudowy:



- dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 10,0 m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie o pochyleniu do 10°,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oraz przez sąsiedni teren elementarny „D5KS/U”, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zjazd na drogę publiczną klasy ulicy zbiorczej,
  - b) miejsca postojowe dla obsługi terenu:
    - dla stacji paliw minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor paliw,
    - dla stacji obsługi minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko obsługi i naprawy pojazdów,
    - dla pozostałych funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **D2U/MN** o powierzchni 0,9547 ha, **D3U/MN** o powierzchni 0,5520 ha, **D4U/MN** o powierzchni 0,1890 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wykluczeniem stacji paliw, magazyny, działalność hurtowa i warsztatowa, funkcje pomocnicze dla funkcji podstawowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na potrzeby prowadzonej działalności usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
  - d) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – o funkcji podstawowej oraz budynków administracji, biur, obiektów socjalnych – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - e) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,045 ha,
  - g) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 9,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,

b) miejsca postojowe dla obsługi terenu:

- dla funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- dla funkcji magazynów i hurtowni minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- dla funkcji mieszkaniowej minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D5KS/U** o powierzchni 0,7175 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji zbiorowej, pętla wraz z przystankami końcowymi komunikacji autobusowej, usługi z zakresu obsługi podróży, usługi związane z obsługą pojazdów, zieleń urządzone;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży,

b) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,5,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 10,0 m,

g) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 10°, dopuszcza się inne nachylenie w tym krzywoliniowe w przypadku przekrycia stanowisk autobusowych i oczekiwania podróży jednym dachem,

h) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,

i) stanowiska oczekiwania podróży powinny być zadaszone,

j) nakaz oświetlenia terenu,

k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,09 ha,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej,

b) miejsca postojowe – ustala się minimum 6 stanowisk postojowych dla obsługi funkcji;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D6KS** o powierzchni 1,2032 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów komunikacji: garaże dla samochodów osobowych, parking wielopoziomowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) przebudowa lub modernizacja zespołu garaży musi uwzględniać ujednoczenie elementów architektonicznych w zakresie kolorystyki,
  - c) nakaz stosowania jednolitych elementów architektonicznych w nowo projektowanych budynkach garażowych,
  - d) nowe miejsca postojowe należy realizować jako garaż wielopoziomowy,
  - e) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 2,4,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - i) wysokość zabudowy:
    - garaży – do 4,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
    - parkingu wielopoziomowego – do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - j) geometria dachu zabudowy garażowej – dach płaski o pochyleniu do 10°,
  - k) nakaz oświetlenia terenu,
  - l) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej – 0,3 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej oraz klasy dojazdowej,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **D7ZP** o powierzchni 0,0705 ha, **D8ZP** o powierzchni 0,5601 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
  - c) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzone,
  - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni terenu elementarnego;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D9K** o powierzchni 0,0033 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizowania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,

c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,

d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi wewnętrznej;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D10E** o powierzchni 0,0064 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizowania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,

c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,

d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D11MN,U** o powierzchni 0,5329 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w szczególności handlu i rzemiosła;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej z usługami wbudowanymi,

b) usługi mogą stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

e) intensywność zabudowy – od 1,2 do 1,7,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 12,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
- h) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 25°-60°, główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia, dla zabudowy szeregowej stanowiącej jeden zespół budynków obowiązuje stosowanie takiej samej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów; dopuszcza się dachy płaskie o spadkach w granicach od 2° do 25°,
- i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,02 ha,
- j) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 9,0m;
- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej,
  - b) miejsca postojowe dla obsługi terenu:
    - dla funkcji usługowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na działce,
    - dla funkcji mieszkaniowej minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dla sieci wodociągowych ustala się strefę ochronną wolną od zabudowy w odległości co najmniej 1,5 m liczoną od skrajni przewodu sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm oraz zakaz nasadzeń drzew w odległości co najmniej 2 m od skrajni przewodu sieci wodociągowej  $\varnothing$  110 mm,
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „E”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1MN** o powierzchni 0,1561 ha, **E2MN** o powierzchni 0,1488 ha, **E3MN** o powierzchni 0,1468 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa szeregowa;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy– od 0,3 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m,
    - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,03 ha,
  - h) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 10,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E4MN** o powierzchni 0,3533 ha, **E5MN** o powierzchni 0,6543 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa bliźniacza,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wolnostojące budynki towarzyszące w tylnej części działki,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 10,0 m,
    - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,04 ha,
  - i) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 12,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej i z drogi wewnętrznej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E6MN,U** o powierzchni 0,1852 ha, **E7MN,U** o powierzchni 0,4264 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wolnostojące budynki towarzyszące w tylnej części działki,

d) intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,8,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja w poddaszu,

- dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

g) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,

h) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,

i) pokrycie dachu zabudowy towarzyszącej jak w budynku o przeznaczeniu podstawowym,

j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,1 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,

b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E8MN** o powierzchni 0,4695 ha, **E9MN** o powierzchni 0,2676 ha, **E10MN** o powierzchni 0,5394 ha, **E11MN** o powierzchni 0,6839 ha, **E12MN** o powierzchni 0,7528 ha, **E13MN** o powierzchni 0,4048 ha, **E14MN** o powierzchni 0,2333 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wolnostojąca, bliźniacza,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wolnostojące budynki towarzyszące w tylnej części działki,

d) intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,8,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
  - h) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
  - i) pokrycie dachu zabudowy towarzyszącej jak w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 0,07 ha,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 0,035 ha,
  - k) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 12,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E15MN** o powierzchni 0,8830 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa szeregowa,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wolnostojące budynki towarzyszące w tylnej części działki,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,0,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,018 ha,
  - i) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 6,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;



4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „07KDL” oraz komunikację wewnętrzną o szerokości min. 5,5m,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E16MN,U** o powierzchni 0,0550 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy – od 0,30 do 0,65,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- d) wysokość zabudowy:
  - dla budynku mieszkalnego – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
- e) geometria dachu – dwu lub wielospadowe o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
- f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E17MW,U** o powierzchni 0,2012 ha, **E18MW,U** o powierzchni 0,1082 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- c) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- d) dopuszczalne – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego;
- b) zakaz lokalizacji budynków towarzyszących,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 15,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E19MW,U** o powierzchni 0,4495 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
  - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 12 m, najwyższa kondygnacja w poddaszu,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0m,
  - g) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,16 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz komunikację wewnętrzną,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E20MW** o powierzchni 0,2804 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy – od 0,85 do 1,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków – do 15,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
- f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej o klasie ulicy lokalnej lub z drogi wewnętrznej,
- b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- c) zachować dojście do terenu oznaczonego symbolem „E35E”

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E21MW,U** o powierzchni 0,5435 ha, **E22MW,U** o powierzchni 0,3526 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,

- b) na terenie „E21MW,U” dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej wymiennikowni ciepła na usługi bez możliwości rozbudowy i nadbudowy budynku,
  - c) zakaz lokalizacji budynków towarzyszących,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,7 do 3,5,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 17,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,05 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E23MW,U** o powierzchni 0,5926 ha, **E24MW,U** o powierzchni 0,4560 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
  - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 1,5 do 3,0
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 19,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
    - dla nadziemnych części garażu podziemnego do 1,0 m powyżej poziomu przyległego urządzonego terenu,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) powierzchnia ostatniej kondygnacji maksymalnie 85% powierzchni całkowitej kondygnacji położonej bezpośrednio pod nią,

- h) geometria dachów – dachy płaskie o spadkach do 12°,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,25 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E25UO** o powierzchni 2,2903 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – usługi oświaty,
  - b) dopuszczalne – ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej, usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi sportu i rekreacji należy realizować jako kubaturowe w połączeniu z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym lub jako niekubaturowe na wolnym powietrzu;
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na terenie elementarnym,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – 0,3 do 0,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym – do 12,0 m,
    - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) nakaz oświetlenia terenu,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,15 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej,
  - b) wskaźniki parkingowe:

- dla funkcji usług oświaty minimum 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdych 10 zatrudnionych,
- dla funkcji ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty;
- dla pozostałych funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E26U** o powierzchni 0,1444 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,9,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% ,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

e) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E27ZP** o powierzchni 2,1577 ha, **E28ZP** o powierzchni 4,1199 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, park wypoczynkowo-rekreacyjny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,

b) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia rekreacji i wypoczynku,

c) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej o nawierzchni gruntowej ulepszonej, dopuszcza się nawierzchnie z kruszywa naturalnego lub mineralnego;

d) nakaz oświetlenia terenu,

- e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni terenu elementarnego,
  - b) teren biologicznie czynny może zostać zagospodarowany zielenią urządzoną, jedynie w miejscach pozbawionych cennych zbiorowisk roślinnych,
  - c) tereny leżą w otulinie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” – obowiązują ustalenia § 6,
  - d) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, dojścia z ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej wyłącznie w zakresie niezbędnym do funkcjonowania terenu elementarnego.

14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E29ZP** o powierzchni 0,3272 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów obsługi technicznej,
  - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i ścieżek rowerowych o nawierzchni gruntowej ulepszonej, dopuszcza się nawierzchnie z kruszywa naturalnego lub mineralnego,
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E30ZN** o powierzchni 10,5503 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń objęta formą ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń chroniona,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni terenu elementarnego,

- b) teren obejmuje zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oraz na zasadach służebności przez sąsiednie tereny elementarne „E27ZP” i „E28ZP” zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej wyłącznie w zakresie niezbędnym do funkcjonowania terenu elementarnego.

16. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E31KS/U** o powierzchni 0,4972 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji zbiorowej, pętla wraz z przystankami końcowymi komunikacji, autobusowej, usługi z zakresu obsługi podróżnych, zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizacji garaży,
  - c) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,5,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych do 10,0 m,
  - h) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 10°, dopuszcza się inne nachylenie w tym krzywoliniowe w przypadku przekrycia stanowisk autobusowych i oczekiwania podróżnych jednym dachem,
  - i) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
  - j) stanowiska oczekiwania podróżnych powinny być zadaszone,
  - k) nakaz oświetlenia terenu,
  - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej,
  - b) miejsca postojowe dla obsługi funkcji terenu – ustala się minimum 6 stanowisk postojowych dla obsługi funkcji;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E32KS** o powierzchni 0,1717 ha ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów komunikacji: garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa szeregowa
  - b) przebudowa lub modernizacja zespołu garaży musi uwzględniać ujednoczenie elementów architektonicznych w zakresie kolorystyki,
  - c) jednolite elementy architektoniczne dla nowej zabudowy garażowej,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - f) wysokość zabudowy do - 5,0 m, 1 kondygnacja,
  - g) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami zgodnie z § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) z przyległych dróg wewnętrznych oraz z terenu „E18MW,U”,
  - b) nakaz zachowania ciągu pieszego o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E33IT** o powierzchni 0,1312 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej: przepompownia ścieków, trafostacja i komunikacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
  - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
  - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

19. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E34E** o powierzchni 0,0071 ha, **E35E** o powierzchni 0,0088 ha, **E36E** o powierzchni 0,0195 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
  - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
  - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej lub dojazdowej, dla terenu „E35E” na zasadach służebności przez teren „E20MW”;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „F”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **F1MN** o powierzchni 0,5420 ha, **F2MN** o powierzchni 0,7602 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków i obiektów towarzyszących w głębi działki.
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,7,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy –30%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – do 10,0 m,
    - zabudowy towarzyszącej i pozostałych obiektów budowlanych do 5,0 m,
  - g) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
  - h) poszycie dachu zabudowy towarzyszącej jak dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,075 ha,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej i wewnętrznej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F3MN** o powierzchni 0,0786 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa bliźniacza,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących lokalizowanych w głębi działki,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- d) intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,85,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – do 10,5 m, do 3 kondygnacji, trzecia kondygnacja w poddaszu,
    - zabudowy towarzyszącej i pozostałych obiektów budowlanych do 5,0 m,
  - g) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,03 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F4U/MW** o powierzchni 0,1606 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych i towarzyszących,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,6,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków – do 12,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, czwarta kondygnacja w poddaszu,
    - pozostałych obiektów budowlanych do 5,0 m,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,12ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „02KDL”,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F5U/MN** o powierzchni 0,0805 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) lokale mieszkalne na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,

b) zakaz budynków towarzyszących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,

f) wysokość zabudowy:

- budynków – do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia w poddaszu użytkowym,

- pozostałych obiektów budowlanych do 5,0 m,

g) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,

h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,

b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej,

b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13,; dla funkcji usługowej dopuszcza się korzystanie z miejsc postojowych zlokalizowanych w przyległym pasie drogowym oznaczonym symbolem „02KDL” i „07KDL”

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F6U** o powierzchni 0,2466 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

e) wysokość zabudowy:

- budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

- pozostałych obiektów budowlanych – do 5,0 m,

- f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „07KDL”, dopuszcza się dojścia z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „05KDL”,
  - b) miejsca postojowe – zgodnie z § 10 pkt 8÷13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F7UK** o powierzchni 0,5694 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – usługi sakralne,
  - b) uzupełniające – plebania, budynki parafialne, kaplice, usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) budynki i obiekty uzupełniające muszą być dostosowane architektonicznie do budynku podstawowego,
  - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 1,0,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku kościoła wraz z wieżą stanowiących dodatnią dominantę architektoniczną do zachowania,
    - plebani i budynków parafialnych do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
    - pozostałych obiektów budowlanych do 5,0 m,
  - g) zakaz zmiany geometrii dachów,
  - h) geometrię i pokrycie dachu na obiektach nowo realizowanych jak w budynkach istniejących zlokalizowanych na terenie elementarnym,
  - i) nakaz oświetlenia terenu,
  - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony kulturowej: na terenie elementarnym zlokalizowany jest obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują ustalenia § 7;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „02KDL” i z przyległej drogi wewnętrznej, dopuszcza się dojścia z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „05KDL”,

b) miejsca postojowe – minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług sakralnych i funkcji pomocniczych;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F8ZP** o powierzchni 2,5834 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, park wypoczynkowo-rekreacyjny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) dopuszcza się realizację utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej, placów zabaw dla dzieci oraz niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji,

c) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych,

d) nakaz oświetlenia terenu,

e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu elementarnego,

b) teren biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,

c) na terenie zlokalizowany jest pomnik przyrody stanowiący grupę drzew, zgodnie z rysunkiem planu –obowiązują ustalenia zawarte w § 6,

d) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń do oczyszczania ścieków deszczowych,

b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F9E** o powierzchni 0,0056 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,

- c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
  - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F10MN** o powierzchni 0,0781 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania działek sąsiednich o tym samym przeznaczeniu, położonych poza granicami planu,
  - b) dla działek wydzielanych w celu, o którym mowa w lit. a minimalna szerokość frontu i powierzchnia wydzielanej działki bez ograniczeń
  - c) zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
  - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej o klasie ulicy dojazdowej,
  - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.**

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDZ** o powierzchni 1,4128 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy ulicy zbiorczej,
  - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
  - a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - d) dopuszcza się zachowanie bezpośrednich zjazdów do zabudowy istniejącej położonej poza planem,
  - e) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym w formie zatok postojowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) droga wraz z wyposażeniem musi umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
  - g) zachowuje się istniejące ścieżki rowerowe,

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **02KDL** o powierzchni 4,2148 ha, **03KDL** o powierzchni 1,8839 ha, **04KDL** o powierzchni 2,9661 ha, **05KDL** o powierzchni 2,5959 ha, **06KDL** o powierzchni 0,6960 ha, **07KDL** o powierzchni 0,7138 ha, **08KDL** o powierzchni 1,1143 ha, **09KDL** o powierzchni 0,7880 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy ulicy lokalnej,
- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

2) zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu w obie strony,
- d) wyodrębniony chodnik po obu stronach jezdni,
- e) zakaz wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
- f) na terenach dróg o klasie lokalnej, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem „04KDL”, dopuszcza się realizację parkingów lub zatok postojowych o ile nie koliduje to z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- g) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „02KDL”, „03KDL”, 04KDL, 05KDL, 06KDL, 07KDL, droga wraz z wyposażeniem musi umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
- h) zachowuje się istniejące ścieżki rowerowe,
- i) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- j) na terenie oznaczonym symbolem „02KDL” dopuszcza się obiekt mostowy w miejscu wskazanym na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne,
- k) istniejące szpalery drzew wzdłuż jezdni na terenie „04KDL” do zachowania;
- l) nakaz oświetlenia terenu;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11:

- a) teren elementarny „02KDL” należy wyposażyć w magistralę wodociągową DN400 mm,
- b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDL** o powierzchni 0,0018 ha, **11KDL** o powierzchni 0,0036 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy ulicy lokalnej,
- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;



- 2) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) tereny przeznaczone na polepszenie zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej położonych poza granicami planu;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego:
  - a) dopuszcza się zieleń niską,
  - b) dopuszcza się chodniki dla ruchu pieszego;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **12KDD** o powierzchni 1,6698 ha, **13KDD** o powierzchni 0,7097 ha, **14KDD** o powierzchni 0,0492 ha, **15KDD** o powierzchni 0,1454 ha, **16KDD** o powierzchni 0,2843 ha, **19KDD** o powierzchni 0,2833 ha, **20KDD** o powierzchni 0,4666 ha, **21KDD** o powierzchni 0,7857 ha, **22KDD** o powierzchni 0,3417 ha, **23KDD** o powierzchni 0,2777 ha, **31KDD** o powierzchni 0,3855 ha, **32KDD** o powierzchni 0,1732 ha, **33KDD** o powierzchni 0,2514 ha, **35KDD** o powierzchni 0,5872 ha, **36KDD** o powierzchni 0,3926 ha, **37KDD** o powierzchni 0,6837 ha, **38KDD** o powierzchni 0,2566 ha, **39KDD** o powierzchni 0,5942 ha, **40KDD** o powierzchni 0,2175 ha, **43KDD** o powierzchni 0,1697 ha, **45KDD** o powierzchni 0,3694 ha, **46KDD** o powierzchni 0,0791 ha, **47KDD** o powierzchni 0,0552 ha, **48KDD** o powierzchni 0,0600 ha, **50KDD** o powierzchni 0,5008 ha, **51KDD** o powierzchni 0,3254 ha, **52KDD** o powierzchni 0,2528 ha, **53KDD** o powierzchni 0,0872 ha, **54KDD** o powierzchni 0,1131 ha, **55KDD** o powierzchni 0,1376 ha, **56KDD** o powierzchni 0,0772 ha, **60KDD** o powierzchni 0,2128 ha, **63KDD** o powierzchni 0,2832 ha, **64KDD** o powierzchni 0,1319 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
  - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
  - a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
  - e) pieszo-jezdnie, o których mowa w lit. d muszą być wyposażone w urządzenia spowalniające ruch kołowy,
  - f) dopuszcza się realizację parkingów lub miejsc postojowych w pasie drogowym o ile nie koliduje to z podstawowym przeznaczeniem terenu,
  - g) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
  - h) w przypadku braku miejsca na wydzielenie ścieżki rowerowej, o której mowa w lit. g dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni o ile nie zagraża to bezpieczeństwu użytkowników drogi,
  - i) zjazdy na tereny elementarne bez ograniczeń,

j) nakaz oświetlenia terenu;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **17KDW** o powierzchni 0,0286 ha, **24KDW** o powierzchni 0,1494 ha, **25KDW** o powierzchni 0,1756 ha, **26KDW** o powierzchni 0,1589 ha, **34KDW** o powierzchni 0,1601 ha, **41KDW** o powierzchni 0,5124 ha, **42KDW** o powierzchni 0,1976 ha, **44KDW** o powierzchni 0,0463 ha, **49KDW** o powierzchni 0,0567 ha, **57KDW** o powierzchni 0,0495 ha, **58KDW** o powierzchni 0,0361 ha, **59KDW** o powierzchni 0,1583 ha, **61KDW** o powierzchni 0,2214 ha, **62KDW** o powierzchni 0,0910 ha, **65KDW** o powierzchni 0,1652 ha, **68KDW** o powierzchni 0,1668 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – droga wewnętrzna,

b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,

b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) zakaz wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,

d) dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,

e) pieszo-jezdnie, o których mowa w lit. d muszą być wyposażone w urządzenia spowalniające ruch kołowy,

f) dopuszcza się realizację parkingów lub miejsc postojowych w pasie drogowym o ile nie koliduje to z podstawowym przeznaczeniem terenu,

g) zjazdy na tereny elementarne bez ograniczeń,

h) nakaz oświetlenia terenu;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **27KPJ** o powierzchni 0,0792 ha, **28KPJ** o powierzchni 0,0466 ha, **29KPJ** o powierzchni 0,0728 ha, **30KPJ** o powierzchni 0,2419 ha, **69KPJ** o powierzchni 0,0559 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – ciąg pieszo-jezdny,

b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny

b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) zakaz wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
- d) drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
- e) drogi wyposażone w urządzenia spowalniające ruch kołowy,
- f) zjazdy na tereny elementarne bez ograniczeń,
- g) nakaz oświetlenia terenu;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **18KX** o powierzchni 0,2933 ha, **66KX** o powierzchni 0,0456 ha, **67KX** o powierzchni 0,0234 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – ciąg pieszy,
- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) nakaz oświetlenia terenu,
- d) zakaz ruchu pojazdów innych niż związane z utrzymaniem i odśnieżaniem ciągów pieszych;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 22.** Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

**§ 23.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV – Śniadeckich” w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXIV/320/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 października 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 16 listopada 2016 r. poz. 4383), wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXVIII/562/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Władysława IV - Śniadeckich" w Koszalinie ( Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 stycznia 2018 r. poz.547),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wąwozowej w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXXV/535/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 września 2013 r. ( Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 października 2013 r. poz.3504),

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

**§ 25.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

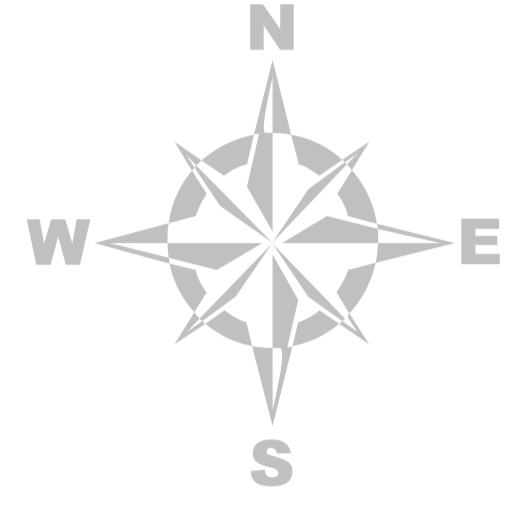
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Koszalinie

**Jan Kuriata**

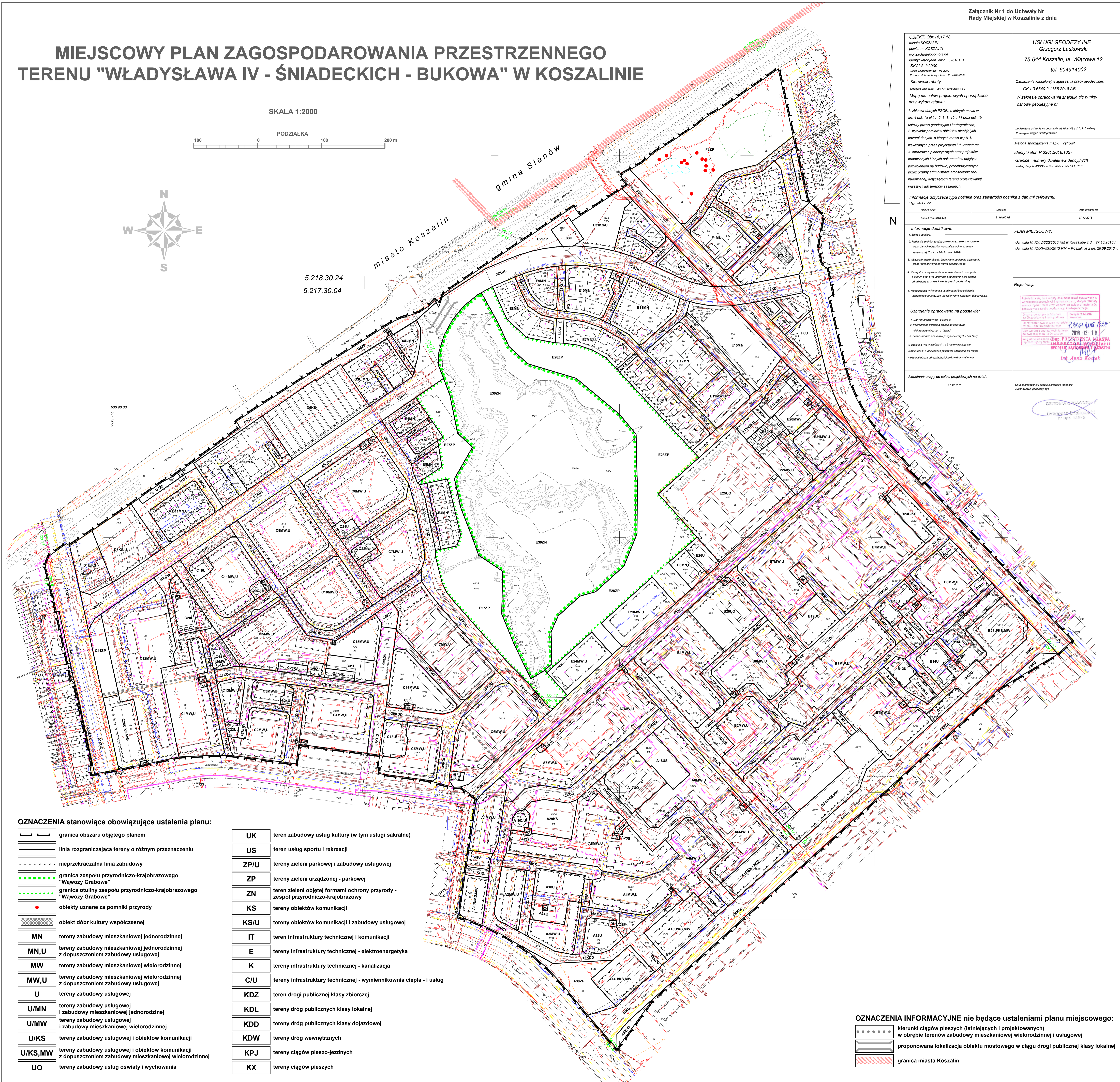


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU "WŁADYSŁAWA IV - ŚNIADECKICH - BUKOWA" W KOSZALINIE

SKALA 1:2000



5.218.30.24  
5.217.30.04



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia

<p>OBIEKT: Obr. 16.17.18, miasto KOSZALIN powiat m. KOSZALIN woj. zachodniopomorskie                  identyfikator jedn. ewid.: 326101_1                  SKALA 1:2000                  Utwór topograficzny: "m. 2007"                  Pismo: odrębnie wydane: Koszalin 88</p>		<p>USŁUGI GEODEZYJNE                  Grzegorz Łaskowski                  75-644 Koszalin, ul. Wiązowa 12                  tel. 604914002</p>	
<p>Kierownik robót:                  Grzegorz Łaskowski - odr. nr 13875 z dn. 11.2</p>		<p>Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej:                  GK-I-3.6640.2.1168.2018.AB                  tel. 604914002</p>	
<p>Mapę dla celów projektowych sporządzono przy wykorzystaniu:                  1. zbiorów danych PZGK, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 1, 2, 3, 8, 10 i 11 oraz ust. 1b ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;                  2. wyników pomiarów obiektów nieobjętych bazami danych, o których mowa w pkt 1, wskazanych przez projektanta lub inwestora;                  3. opracowań planimetrycznych oraz projektów budowlanych i innych dokumentów objętych pozwoleńiami na budowę, projektowymi przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, dotyczących terenu projektowanej inwestycji lub terenów sąsiednich.</p>		<p>W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjne nr                  podlegające ochronie na podstawie art. 13 ust. 4b pkt 1 pkt 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne                  Metoda sporządzenia mapy: cyfrowa                  Identyfikator: P.3261.2018.1327                  Granice i numery działek ewidencyjnych według danych MDOG w Koszalinie z dnia 05.11.2018</p>	
<p>Informacje dotyczące typu nośnika oraz zawartości nośnika z danymi cyfrowymi:                  1. Typ nośnika: CD                  2. Nazwa pliku: 6540-1168-2018.dwg                  3. Wolumen: 2116480 kB                  4. Data utworzenia: 17.12.2018</p>			
<p>Informacje dodatkowe:                  1. Zakres pomiaru;                  2. Redakcja znaków zgodna z rozporządzeniem w sprawie Bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2008);                  3. Wzrostkie dane obiektów budowlanych podlegają wyłączeniu przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego;                  4. Nie wyklucza się istnienia w terenie obiektów uciążliwych, o których brak było informacji branżowych i nie zostało uwzględnione w czasie inwenturyzacji geodezyjnej;                  5. Mapa została wygenerowana z użyciem oprogramowania do obróbki danych przestrzennych w programie AutoCAD.</p>		<p>PLAN MIEJSCOWY:                  Uchwała Nr XXIV/320/2016 RM w Koszalinie z dn. 27.10.2016 r.                  Uchwała Nr XXXV/535/2013 RM w Koszalinie z dn. 26.09.2013 r.</p>	
<p>Uzbrojenie opracowano na podstawie:                  1. Danych branżowych - z listy B;                  2. Planowego uzbrojenia przesyłki aqueductu elektroenergetycznej - z listy A;                  3. Bieżących pomiarów powykonawczych - bez listy</p> <p>W związku z tym w częściach 1 i 2 nie gwarantuje się kompletności, a dokładność położenia urządzeń na mapie może być różna od dokładności kartometrycznej mapy.</p>		<p>Rejestracja:                  Rejestracja na 16.12.2018 r. w Urzędzie Geodezyjnym w Koszalinie                  2018-12-18                  Prezydent Miasta Koszalin                  Inspektor Wydziału Geodezyjnego i Kartograficznego                  Int. Anna Kosciel</p>	
<p>Aktualność mapy do celów projektowych na dzień: 17.12.2018</p>			
<p>Data sporządzenia: 17.12.2018</p>		<p>Data aktualizacji: 17.12.2018</p>	

## OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
	granica otuliny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
	obiekty uznane za pomniki przyrody
	obiekt dóbr kultury współczesnej
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MN,U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>MW,U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>U/MN</b>	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>U/MW</b>	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U/KS</b>	tereny zabudowy usługowej i obiektów komunikacji
<b>U/KS,MW</b>	tereny zabudowy usługowej i obiektów komunikacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>UO</b>	tereny zabudowy usług oświaty i wychowania

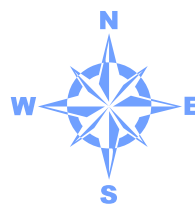
<b>UK</b>	teren zabudowy usług kultury (w tym usługi sakralne)
<b>US</b>	teren usług sportu i rekreacji
<b>ZP/U</b>	tereny zieleni parkowej i zabudowy usługowej
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej - parkowej
<b>ZN</b>	teren zieleni objętej formami ochrony przyrody - zespół przyrodniczo-krajobrazowy
<b>KS</b>	tereny obiektów komunikacji
<b>KS/U</b>	tereny obiektów komunikacji i zabudowy usługowej
<b>IT</b>	teren infrastruktury technicznej i komunikacji
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>K</b>	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
<b>C/U</b>	teren infrastruktury technicznej - wymiennikownia ciepła - i usług
<b>KDZ</b>	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
<b>KDL</b>	teren dróg publicznych klasy lokalnej
<b>KDD</b>	teren dróg publicznych klasy dojazdowej
<b>KDW</b>	teren dróg wewnętrznych
<b>KPJ</b>	teren ciągów pieszo-jezdnich
<b>KX</b>	teren ciągów pieszych

## OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego:

	kierunki ciągów pieszych (istniejących i projektowanych) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
	proponowana lokalizacja obiektu mostowego w ciągu drogi publicznej klasy lokalnej
	granica miasta Koszalin



# Wyrys ze Studium uwańkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalin ze zmianami - Skala 1:10 000



### Informacje ogólne

- Granice obszaru objętego studium
- Granice miasta Koszalin
- Granice sąsiednich gmin
- Granice jednostek planistycznych
- Oznaczenia jednostek planistycznych
- Proponowane korekty granic miasta Koszalin
- Granice własności (granice działek geodezyjnych)

### Funkcje dominujące

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
- MS Tereny zabudowy średnioklasowej wielofunkcyjnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- U/UC Tereny centrów handlowo-usługowych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- UI Tereny zamknięte
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZC Tereny cmentarzy
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni naturalnej
- L Tereny zieleni łąkowej i łąkowej
- R Tereny rolnicze w tym upraw sadowo-ogrodniczych
- WS Wody powierzchniowe śródlądowe
- US/ZP Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
- U/ZP Tereny usług w zieleni parkowej
- U/T/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji

### Komunikacja

- 01KD.S Droga klasy ekspresowej
- 03KD.GP Droga klasy ruchu przyspieszonego
- 05KD.G Droga klasy głównej
- 06KD.Z Droga klasy zbiorczej
- KD.L Droga klasy lokalnej
- Linia kolejowa normalnotorowa
- Linia kolejowa wąskotorowa
- Wariantowy przebieg drogi ekspresowej
- Wariantowy przebieg tras komunikacyjnych
- Istniejące i projektowane wiadukty
- Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej
- Europejska trasa rowerowa

### Inżynieria

- TW Istniejące ujęcie wody
- TO Istniejące oczyszczalnie ścieków komunalnych
- IC Istniejące kotłownie
- TE Istniejące i projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100/15kV
- Istniejące elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV i 440kV
- Projektowane elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV
- Granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią
- Granice polderów łąkowych - obszary narazone na niebezpieczeństwo powodzi
- Istniejące wały przeciwpowodziowe
- Istniejące przepompownie melioracyjne
- Projektowane przepompownie melioracyjne

### Ochrona środowiska kulturowego

- Obiekty w rejestrze zabytków
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy
- Proponowane parki kulturowe - PK
- Granica obszaru śródmieścia wpisane do rejestru zabytków
- Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

### Strefy ochrony konserwatorskiej

- A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
- B Strefa B ochrony układów przestrzennych
- K Strefa K ochrony krajobrazu kompozycyjnego
- E Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego
- WI Strefa WI pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
- WII Strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- WIII Strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

### Ochrona środowiska przyrodniczego

- RA Istniejący rezerwat przyrody "Jezioro Lubiatowskie"
- GA Tereny otuliny rezerwatu przyrody "Jezioro Lubiatowskie"
- OCK Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- WAW Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wawozy Grabowe"
- Otułina zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wawozy Grabowe"
- UE Istniejące użytki ekologiczne
- PUF Proponowane użytki ekologiczne
- Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
- Proponowany park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
- Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Mściłacie"
- Obszar cenny przyrodniczo OC1
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Istniejące pomniki orszwody

### Oznaczenia zmiany studium

- Granice jednostek planistycznych
- Oznaczenia jednostek planistycznych
- Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
- MS Tereny zabudowy średnioklasowej wielofunkcyjnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- U/UC Tereny centrów handlowo-usługowych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- PU Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- IT Tereny infrastruktury technicznej
- UI Tereny zamknięte
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZC Tereny cmentarzy
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni naturalnej
- L Tereny zieleni łąkowej i łąkowej
- R Tereny rolnicze w tym upraw sadowo-ogrodniczych
- WS Wody powierzchniowe śródlądowe
- US/ZP Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
- U/ZP Tereny usług w zieleni parkowej
- U/T/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny usług agroturystyki i zabudowy zagrodowej
- Tereny usług turystyki i zieleni urządzonej
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
- Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji
- Obszary reprezentacyjnej przestrzeni publicznej

### Komunikacja

- KD.S Droga klasy ekspresowej
- KD.G Droga klasy głównej
- KD.Z Droga klasy zbiorczej
- KD.L Droga klasy lokalnej
- Istniejące i projektowane wiadukty
- Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej

### Inżynieria

- TO Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
- TE Projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100/15kV
- Istniejące elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV i 440kV
- Projektowane elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV
- Strefy ograniczeń dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nad napowietrznych linii wysokiego napięcia
- Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Granice polderów łąkowych - obszarów zagrożonych powodzią
- Granice obszarów zmeliorowanych
- Istniejące wały przeciwpowodziowe

### Ochrona środowiska kulturowego

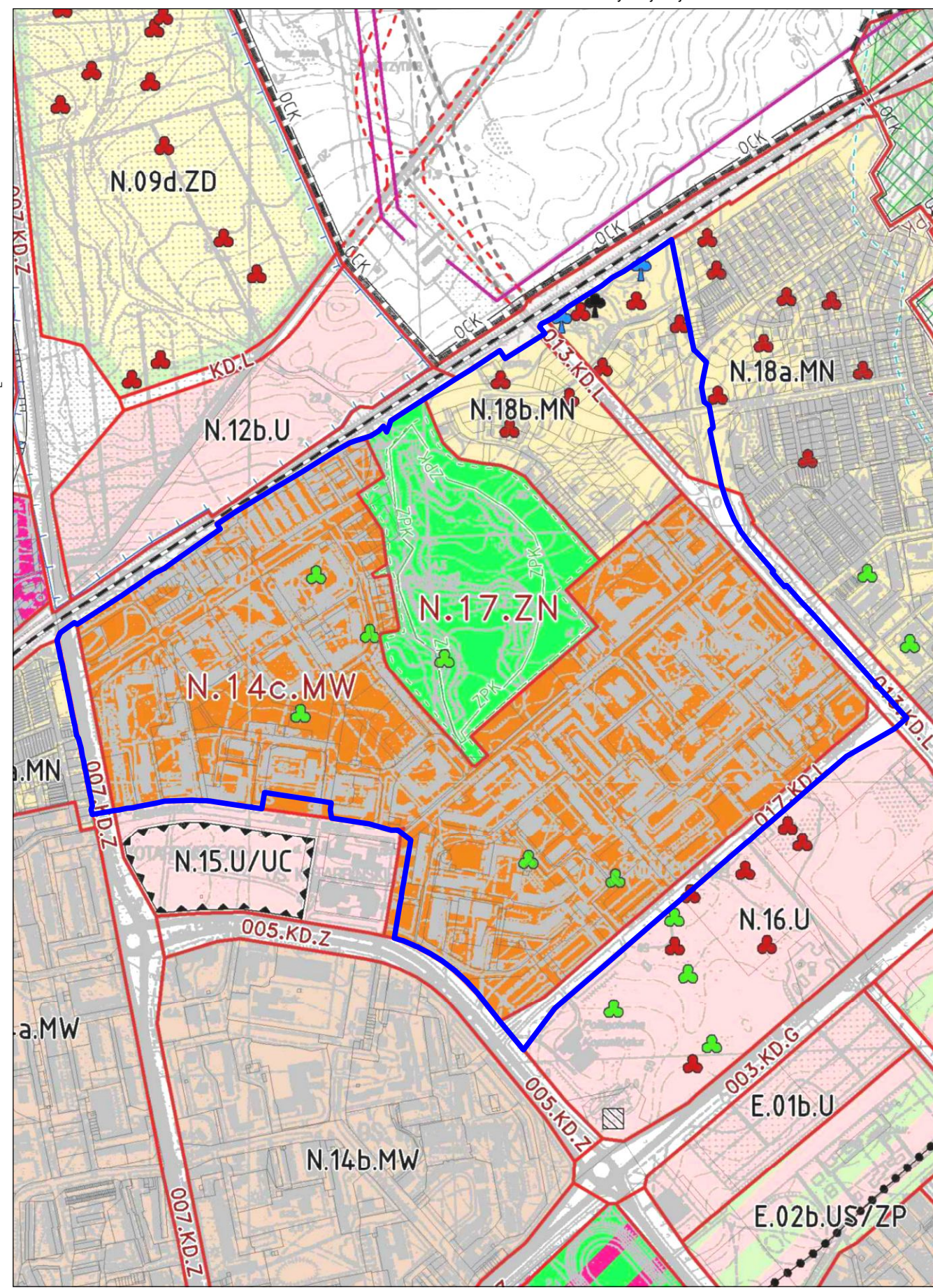
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultu religijnego
- Granica obszaru śródmieścia wpisane do rejestru zabytków
- Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

### Strefy ochrony konserwatorskiej

- A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
- B Strefa B ochrony układów przestrzennych
- K Strefa K ochrony krajobrazu kompozycyjnego

### Ochrona środowiska przyrodniczego

- Istniejący rezerwat przyrody "Bielica"
- Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- Obszar małego znaczenia dla Wspólnoty "Bukowy Las Górki" PLH 320062
- Istniejące użytki ekologiczne
- Proponowane użytki ekologiczne
- Proponowane pomniki przyrody
- Proponowane grupy drzew do ochrony
- Proponowane stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej
- Proponowane pomniki przyrody nieożywionej - glazy
- Obszar cenny przyrodniczo OC1
- Korytarz ekologiczny rzeki Dzierżętki i rzeki Umieść
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Lasy ochronne
- Udokumentowane złoża surowców (TQ - torfów, K/Q - kruszy jeziornej)
- Perspektywiczne złoża piasków
- Granice strefy alimentacji wód podziemnych
- Granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
- Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej
- Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 10.01.2014 r.



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu "Władysława IV - Śniadeckich - Bukowa" w Koszalinie



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia.....2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich - Bukowa” w Koszalinie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- od dnia 29 sierpnia 2019 r. do 26 września 2019 r.,
- od dnia 16 grudnia 2019 r. do dnia 20 stycznia 2020 r.

wniesiono uwagi, których wykazy w formach tabelarycznych stanowią integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Ze złożonych uwag Prezydent Miasta Koszalina uwzględnił te uwagi, które nie naruszały potrzeb interesu publicznego, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz były zgodne z obowiązującymi przepisami. Uwagi nieuwzględnione dotyczyły m.in.: zniesienia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, zmiany ustaleń z zakresu dopuszczalnych wartości oddziaływania na środowisko dla wybranych terenów elementarnych, lokalizacji pomnika na terenie otuliny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, zwiększenia o 25% wskaźnika powierzchni zabudowy, zmiany w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę dla jednego terenu elementarnego.

3. Rada postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta. Wykaz nieuwzględnionych uwag, sporządzony w formie tabelarycznej, wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

**Zestawienie nieuwzględnionych przez Radę Miejską w Koszalinie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Pozycja wykazu uwag/ treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy / symbol w planie	uzasadnienie
1	2	3	4
<b>Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia do 26 września 2019 r.</b>			
1.	<p><b>Poz. 2 wykazu uwag:</b> Uwagi osoby fizycznej: 1. „Wykreślenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy w § 18 ust. 2 pkt 2 lit. b – zapis powinien otrzymać brzmienie: <i>„intensywność zabudowy – do 1,8”</i>.</p> <p>2. Wykreślenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D2U/MN” z ustaleń § 6 pkt 3 lit. b, który dotyczy ograniczenia przekraczania dopuszczalnych wartości oddziaływania na środowisko do granic terenów elementarnych oznaczonych symbolami „D2U/MN”, „D3U/MN” i „D4U/MN”, „D5KS/U”, „E31KS/U” – zapis powinien otrzymać brzmienie: <i>„w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami „D3U/MN” i „D4U/MN”, „D5KS/U”, „E31KS/U”</i>.</p> <p>3. W § 18 ust. 2 pkt 1 dopisanie do przeznaczenia podstawowego dla terenu „D2U/MN” usług związanych z obsługą pojazdów – zapis powinien otrzymać brzmienie: <i>„przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem stacji paliw, magazyny, działalność</i></p>	<p>ul. Wąwozowa 11A, teren elementarny oznaczony symbolem „D2U/MN”</p>	<p><b>Ad.1.</b> Uwaga sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki. Ponadto zgodnie z art. 15. ust. 1 ww. ustawy prezydent miasta sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. dla jednostki strukturalnej oznaczonej w studium symbolem „N.14C.MW”, w której położona jest nieruchomość przy ul. Wąwozowej 11 ustalono wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,3 do 3,5. W związku z powyższym Prezydent Miasta Koszalina jest zobligowany do uwzględnienia powyższego i ustalenie w projekcie planu zarówno minimalnej jak i maksymalnej intensywności zabudowy w przedziale wartości od 0,3 do 3,5.</p> <p><b>Ad.2.</b> Tereny elementarne oznaczone symbolami „D2U/MN”, „D3U/MN” i „D4U/MN” stanowią tereny o podobnych uwarunkowaniach, na których zlokalizowane są budynki usługowe, warsztatowe i rzemieślnicze, z pojedynczymi lokalami mieszkalnymi zrealizowanymi na potrzeby właścicieli zakładów. Dla tych terenów zapisane zostały jednolite ustalenia szczegółowe i ogólne, w tym z zakresu ochrony środowiska. Obowiązujące ustalenia planistyczne dopuszczają na tych terenach lokalizowanie usług uciążliwych z wyłączeniem stacji paliw. W § 6 pkt 3 dopuszczono przekraczanie dopuszczalnych wartości oddziaływania na środowisko do granic terenów elementarnych m.in. „D2U/MN”, „D3U/MN” i „D4U/MN” wyłącznie ze względu na niewielkie powierzchnie działek budowlanych zlokalizowanych na tych terenach oraz bliskie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej chronionej akustycznie. Ustalenia o tej treści zostały zapisane już w uchwale Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie i obowiązują do dzisiaj, zgodnie z przepisami odrębnymi. W kontekście powyższego uwagi nie uwzględnia się.</p>



	<i>hurtowa i warsztatowa, usługi związane z obsługą pojazdów, funkcje pomocnicze do funkcji podstawowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na potrzeby prowadzonej działalności."</i>		<b>Ad.3.</b> Dla terenów elementarnych wymienionych w § 18 ust. 2 pkt 1 ustalono przeznaczenie podstawowe m.in. funkcję usługową, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wykluczeniem stacji paliw. W ramach tego przeznaczenia możliwa jest realizacja usług związanych z obsługą pojazdów. Uwaga jest bezzasadna.
2.	<b>Poz. 5 wykazu uwag:</b> Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”:  Dopuszczenie lokalizacji pomnika, figury lub monumentu upamiętniającego osobę publiczną o wysokości do 4,0m	dz. nr 48/16 obręb nr 0016 teren oznaczony symbolem „E27ZP”	Lokalizacja pomnika nie mieści się w zakresie dopuszczzeń zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu „E27ZP”. Ze względu na proponowaną wielkość pomnika jego usytuowanie na terenie otuliny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” może spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, o których mowa w § 6 pkt 12 lit. e ustaleń planu. Proponowana lokalizacja pomnika między zespołem krajobrazowym, kępą krzewów na skrzyżowaniu dróg publicznych, trafostacją i budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym sprawia wrażenie przypadkowości i w żaden sposób nie podkreśla walorów krajobrazowych, o których mowa wyżej. Lokalizacja pomnika dedykowanego osobie publicznej powinna mieć właściwą oprawę w formie wyeksponowanej i właściwie zagospodarowanej przestrzeni publicznej. Wskazana lokalizacja nie spełnia ww. kryteriów.
3.	<b>Poz. 6 wykazu uwag:</b>  Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”:  Wydzielenie z terenu elementarnego o symbolu „B6MW,U” terenu o tym samym przeznaczeniu ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy 50%.	dz. nr 42/50 obręb nr 0017 teren elementarny oznaczony symbolem „B6MW,U”	Na obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w jednostce strukturalnej „B” wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wynikający z istniejącego zagospodarowania, nie przekracza 23%. Tereny oznaczone symbolami od „B1MW,U” do „B8MW,U” biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania tworzą jednolity zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, dla których wskazane jest utrzymanie istniejących zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Dla tych obszarów ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 25% powierzchni działki. W jednostce strukturalnej „B” 50-procentowy wskaźnik powierzchni zabudowy został ustalony wyłącznie dla terenów „B9MW,U” i „B10MW,U”, których zagospodarowanie ze względu na istniejące uwarunkowania diametralnie różni się pod względem wielkości działek, wysokości zabudowy i intensywności wykorzystania terenu od pozostałych terenów położonych w jednostce. Dla zachowania ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, przestrzennym przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy rozważyć interes prywatny i publiczny z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Ze względu na ochronę jakości życia mieszkańców, realizowaną przez zachowanie istniejącej intensywności wykorzystania terenu, uwagi o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na wskazanym terenie o kolejne 25% nie uwzględnia się.
<b>Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2019 do 20 stycznia 2020 r.</b>			
5.	<b>Poz. 1 wykazu uwag:</b> Uwaga osoby fizycznej: W §11 pkt 2 dopisać: „dopuszcza się budowę	ul. Wąwozowa 11A, teren elementarny oznaczony symbolem	Ustalenia planu w zakresie systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną są jednolite dla całego obszaru objętego sporządzaniem uchwały. Zważono interes prywatny i publiczny oraz ekonomiczne uzasadnienie dla dopuszczenia

	indywidualnych ujęć wody na potrzeby usług”.	„D2U/MN”	budowy indywidualnych ujęć wody na potrzeby usług na terenie oznaczonym symbolem „D2U/MN”. Nie znajduje uzasadnienia wprowadzanie odmiennych zasad zaopatrzenia w wodę dla jednego terenu elementarnego tym bardziej, iż obszar, o którym mowa w uwadze jest w pełni uzbrojony i ma dostęp do komunalnej sieci wodociągowej. Sieć ta została zrealizowana i sfinansowana ze środków publicznych jako zadanie własne gminy. Jednostkowe dopuszczenie stosowania ujęcia indywidualnego wody na potrzeby komercyjne na obszarze „D2U/MN”, w sytuacji gdy na całym obszarze objętym planem istnieje możliwość i obowiązek korzystania z systemu komunalnego, byłoby sprzeczne z zasadą równości wobec prawa oraz rachunkiem ekonomicznym budowy i utrzymania sieci wodociągowej realizowanej przez miasto. Uwaga została złożona przed terminem wskazanym do składania uwag w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
6.	<p><b>Poz. 4 wykazu uwag:</b></p> <p>Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”:</p> <p>1. W §3 wprowadzenie definicji wskaźnika intensywności zabudowy o treści: „należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy stanowiącej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, budynków lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.</p> <p>2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1 – zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5 dla terenu „B6MW,U”.</p> <p>3. Dla terenu „B6MW,U” zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy do 19,00m.</p> <p>4. Dla terenu „B6MW,U” zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% do 35%</p>	<p>1. dotyczy całego obszaru planu. od 2. do 5. dotyczy terenu elementarnego „B6MW,U”</p>	<p><b>Ad. 1.</b> W art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawodawca zawarł definicję intensywności zabudowy „jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki”. W utrwalonym orzecznictwie sądowo administracyjnym uznaje się, że powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy gminne jest niezgodne z zasadami legislacji. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo byłaby nieważna. Pojęcie „powierzchni całkowitej” pojawiające się w ustawowej definicji intensywności zabudowy zostało unormowane w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997.</p> <p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014, w ust. 3.2 pkt 14 ustalono „wskaźnik intensywności zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zastrzeżeniem, że chodzi o powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej;”. Maksymalna „wielkość” możliwego do wybudowania budynku na działce regulowana jest nie tylko przez wskaźnik intensywności zabudowy ale przez maksymalną powierzchnię zabudowy i wysokość budynku. Ustalone w planie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu „B6MW,U” przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy i wysokości umożliwiają wybudowanie budynku o pięciu kondygnacjach nadziemnych co nawiązuje do wysokości budynków istniejących na działkach sąsiednich. Ustalony w planie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy przy wykorzystaniu maksymalnych wartości pozostałych wskaźników zabudowy umożliwia wykonanie kondygnacji podziemnej, gdyby ta kondygnacja była wliczana do intensywności zabudowy.</p> <p><b>Ad. 2.</b> Teren elementarny oznaczony symbolem „B6MW,U” oraz tereny elementarne o tym samym przeznaczeniu położone w jego sąsiedztwie charakteryzują się intensywnością zabudowy nieprzekraczającą wartości 1,5,</p>

		<p>powierzchni zabudowy 25% i wysokości 15m co przekłada się na 5 kondygnacji.</p> <p>Ustalając w planie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu analizuje się istniejące uwarunkowania ale także przewiduje się możliwość rozwoju terenu, rozbudowę istniejących budynków a także o ile to uzasadnione budowę nowych. Z uwagi na powyższe oraz zasadę kształtowania przestrzeni z zachowaniem ładu przestrzennego ustalone w planie wskaźniki powinny umożliwiać zabudowę terenu w sposób harmonijny i uporządkowany z poszanowaniem istniejących uwarunkowań.</p> <p>Zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,8 do 2,5 przy zwiększeniu maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% działki (uwaga KSM „Przylesie” z dnia 17.01.2020 r. – uwzględniona przez Prezydenta – pkt 3 wykazu uwag) umożliwiłoby realizację 8 kondygnacyjnego budynku mieszkalnego. Obliczona wysokość przekracza o trzy kondygnacje wysokość budynków istniejących. Przy założeniu, że jedna kondygnacja stanowiłaby kondygnację podziemną maksymalna wysokość budynku przekroczyłaby istniejące budynki o 2 kondygnacje. Zatem zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu 2,5 spowodowałoby istotne zwiększenie intensywności w stosunku do zabudowy istniejącej i stanowiłoby nieuzasadnioną dominantę w przestrzeni. Z uwagi na powyższe a w szczególności z uwagi na parametry zabudowy istniejącej zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy o wartość 0,7 nie znajduje uzasadnienia.</p> <p><b>Ad. 3.</b> Zwiększanie wysokości zabudowy do 19m na terenie gdzie wysokość budynków istniejących nie przekracza 15 nie znajduje uzasadnienia z tych samych powodów, o których mowa w pkt 2.</p> <p><b>Ad. 4.</b> Prezydent uwzględnił uwagę KSM „Przylesie” z dnia 17.01.2020 r. dotyczącą zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% do 30% co odzwierciedla istniejące uwarunkowania z perspektywą rozwoju zabudowy w sposób harmonijny oraz z poszanowaniem istniejącego sąsiedztwa. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy o kolejne 10% w stosunku do ustalonej w projekcie planu wniesie istotną zmianę w zagospodarowaniu terenu. W tym przypadku, należy zgodzić się z negatywną opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej co do kierunku przekształceń dokonywanych na przedmiotowym osiedlu oraz negatywnej tendencji do maksymalizacji wykorzystania i tak już mocno zurbanizowanej przestrzeni.</p>
--	--	---

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia.....2020 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należące do zadań własnych miasta, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, obejmują:

- 1) realizację przebudowy drogi publicznej o klasie ulicy dojazdowej oznaczonej w planie symbolami „12KDD”, „13KDD”, „14KDD”;
- 2) realizację odcinka drogi publicznej klasy lokalnej, łączącej ul. Wąwozową z ul. Ks. Jerzego Popiełuszki, oznaczonej w planie symbolem „02KDL”;
- 3) rozbudowę i utrzymanie infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.