

**Projekt**

z dnia 30 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 23 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Władysława IV-Batalionów  
Chłopskich" w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/705/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich, 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 „Władysława IV – Batalionów Chłopskich” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 72,4809 ha, oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

3. Przedmiotem planu jest określenie zasad zainwestowania – warunków zagospodarowania i wskaźników zabudowy – terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, rekreację i wypoczynek, zieleń, komunikację oraz infrastrukturę techniczną.

4. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000;

2) załącznik nr 2 - wyrys 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Na obszarze planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) złoża kopalin i wód podziemnych;
- 4) tereny górnicze.

2. Obszar planu podzielony został na 4 jednostki strukturalno-przestrzenne, które podzielono na tereny elementarne.

3. Położenie linii rozgraniczającej tereny elementarne i linii zabudowy należy odczytywać w osi tych linii.

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

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

- 1) jednostce strukturalno-przestrzennej – należy przez to rozumieć obszar oznaczony jedną z liter: A, B, C lub D, obejmujący grupę terenów elementarnych oznaczonych symbolami rozpoczynającymi się tą samą literą;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem teren, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 3) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć wskazane dla danego terenu elementarnego funkcje, których warunki i zasady wprowadzania zostały określone w przepisach § 4 oraz w ustaleniach szczegółowych danego terenu;
- 4) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki o funkcji pomocniczej dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności takie jak obiekty: gospodarcze, garażowe, techniczne, inne wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy lokalizować lico zewnętrznej ściany budynku, przy czym dopuszcza się wycofanie linii parteru – pierwszej kondygnacji nadziemnej i rozwiązanie go w formie podcienia, arkad bądź wnęk; dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez:
  - a) okapy i gzymsy, wysunięte poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,8 m,
  - b) położone powyżej parteru: wykusze, loggie, balkony, inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar usytuowania nowych budynków i budowli, z wyłączeniem sytuowania:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych,
  - b) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
  - c) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - d) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, wiatrołapów - wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 2,0 m,
  - e) zewnętrznych: pochylni, schodów, ramp;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego zgodnie z przepisami budowlanymi;

- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie powodującą uciążliwości wykraczających poza granice działki lub poza lokal, stanowiących miejsce lokalizacji danej usługi;
- 9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone bezpłatnie przez administrację publiczną bezpośrednio, w ramach sektora publicznego, lub poprzez finansowanie podmiotów realizujących daną usługę, w szczególności obejmujące: szkolnictwo państwowe, w tym szkolnictwo wyższe, służbę zdrowia, opiekę społeczną, straż pożarną, wojsko, policję, transport miejski, zaopatrzenie w media (infrastruktura techniczna), gospodarkę odpadami;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych liczoną:
  - a) dla budynków zgodnie z przepisami budowlanymi,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - od poziomu najniższej położonego przyległego terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia;
- 11) terenach obsługi komunikacyjnej – należy przez to rozumieć oznaczone symbolem literowym „KS” tereny miejsc do parkowania: parkingów, garaży - zgodnie ze wskazaniem ustaleń szczegółowych;
- 12) obiektach rekreacyjno-sportowych – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia, stałe i tymczasowe, które służą rekreacji czynnej, w szczególności takie jak: plac zabaw, siłownia plenerowa, skatepark, minigolf, boisko, kort, tor wrotkarski;
- 13) wartościowym drzewostanie – należy przez to rozumieć drzewo lub grupę drzew, na usunięcie którego wymagane jest zezwolenie wydane przez odpowiedni organ lub drzewo, za usunięcie którego pobierana jest przewidziana prawem opłata.

**§ 4. 1.** Na obszarze planu wyznacza się, w granicach jednostek strukturalnych, tereny elementarne o następującym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem literowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) M,U – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 5) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 6) U – tereny zabudowy usługowej;
- 7) U,MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 8) U,C – tereny usług, obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 9) UO – tereny zabudowy usługowej - oświaty, opieki i wychowania;
- 10) US – tereny sportu i rekreacji;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZP,U – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 13) ZP, US – tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 14) ZP,IT – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;

- 15) E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 16) G – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo;
- 17) KS – tereny obsługi komunikacyjnej;
- 18) KS,U – tereny obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 19) KDL – tereny dróg klasy lokalnej;
- 20) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;
- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KDW,KS – tereny dróg wewnętrznych i obsługi komunikacyjnej;
- 23) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 24) KP – tereny ciągów pieszych.

2. Na terenach mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolem literowym „M,U”, funkcje mieszkaniową i usługową należy traktować jako równorzędne, to znaczy: na jednej działce może być lokalizowana jedna z funkcji lub obie jednocześnie, w jednym lub w osobnych obiektach, przy spełnieniu warunków ustaleń szczegółowych.

3. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem literowym „MW”, MW,U” lub „MW/U” dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, lokalizację usług nieuciążliwych w formie lokali użytkowych, spełniających łącznie poniższe warunki:

- 1) lokal należy usytuować poniżej II kondygnacji nadziemnej;
- 2) do lokalu należy zapewnić wejście (dojście), niezależne od wejścia (dojścia) z którego korzystają mieszkańcy budynku, z ogólnodostępnego terenu, ulicy lub placu;
- 3) powierzchnia lokali użytkowych:
  - a) na terenach „MW” nie może przekroczyć 20 % powierzchni użytkowej kondygnacji, na której jest zlokalizowana usługa,
  - b) na terenach „MW,U” może zająć 100 % powierzchni użytkowej kondygnacji parteru;
  - c) na terenach „MW/U” nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni użytkowej kondygnacji parteru.

4. Na terenie elementarnym oznaczonym symbolem literowym „U,MN” i przeznaczonym pod zabudowę usługową z dopuszczoną funkcją mieszkaniową, ustala się:

- 1) na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku z funkcją mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się jedno mieszkanie zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, o którym mowa w pkt 1.

5. Na każdym terenie elementarnym, z wyłączeniem pasów drogowych i o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, mogą być lokalizowane - pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia terenu przez nie zajętego wraz z innymi funkcjami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych nie przekroczy 30 % powierzchni tego terenu:

- 1) obiekty infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci;
- 2) obiekty komunikacyjne, takie jak: dojścia, dojazdy, stanowiska postojowe, place;
- 3) miejsca gromadzenia odpadów stałych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji na terenach planu:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35,0 m, z wyłączeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokości zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku budowy na terenach zabudowanych, dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, linię tę należy poprowadzić jako bezpośrednie przedłużenie linii zabudowy istniejących budynków;
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów:
  - a) kolorystyka elewacji o niskiej intensywności nasycenia, odcienie ciepłe i barwa biała,
  - b) dopuszcza się kolorystykę o wysokiej intensywności:
    - na 25 % powierzchni elewacji,
    - na 40 % powierzchni elewacji w przypadku zastosowania materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia, takich jak: cegła klinkierowa, naturalne – ceramiczne okładziny elewacyjne, kamień lub drewno,
  - c) dla detalu architektonicznego stosowanie tych samych barw jak na elewacji, z dopuszczeniem różnego stopnia ich nasycenia,
  - d) jednolitą kolorystykę dla zespołu budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę lub zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;
- 5) w zakresie geometrii dachów ustala się, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej:
  - a) dla istniejących obiektów, nie wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, w przypadku prowadzenia prac budowlanych należy zachować i kontynuować geometrię dachów poprzez utrzymanie formy dachu, w tym jego symetrii i kątów nachylenia głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem zmian określonych w lit. c,
  - b) dla nowo realizowanych obiektów zgodnie ze wskazaniem ustaleń szczegółowych z dopuszczeniem zmian określonych w lit. c:
    - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych powyżej 20°,
    - dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 20°,
  - c) dopuszcza się inny spadek połaci dachowych dla: akcentów architektonicznych, lukarn, świetlików, naświetli, daszków wiatrołapów i montowanych nad wejściami do budynków;
- 6) dla działek zabudowanych, na których wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności lub powierzchnia zabudowy przekraczały - w dniu wejścia w życie planu - wartości określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się wyłącznie remont oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 7) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, określone dla zachowania ładu przestrzennego, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów komunikacji publicznej;
- 2) na terenach: zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usług oświaty, opieki i wychowania, rekreacyjno-wypoczynkowych, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji - zakaz lokalizacji przedsięwzięć w ramach których eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) na terenach nie wymienionych w pkt 2 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięcia, którego funkcjonowanie może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko pod warunkiem, iż przekroczenia dopuszczalnych wartości będą zamykać się na terenie działki lub zespołu działek, na których jest zlokalizowane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 4) nakaz segregacji odpadów stałych, według grup asortymentowych, w miejscu ich powstania, przy czym dopuszcza się ich tymczasowe magazynowanie wyłącznie na terenie własnej działki budowlanej przed wywozem do uprawnionych podmiotów;
- 5) tereny podlegające ochronie przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone odpowiednio literami „MN” i „MW”,
  - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone literami „M,U” i „MW,U”,
  - c) zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży oznaczone literami „UO” tereny usług oświaty, opieki i wychowania,
  - d) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „ZP,US” tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowe oraz oznaczone symbolami „C9.ZP” i „C16.ZP” tereny zieleni urządzonej z dopuszczoną funkcją rekreacyjną.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

- 1) Strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, w której ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru i rozplanowanie jego zainwestowania, w tym układ ulic i parametry działek, poprzez:
  - a) utrzymanie przebiegu ulic, szerokości frontów działek oraz skali zabudowy obszaru,
  - b) utrzymanie i kontynuowanie istniejących linii zabudowy obiektów zabytkowych,
  - c) utrzymanie zachowanych układów zieleni urządzonej z koniecznością uzupełniania nasadzeń,
  - d) ochrona zabytków zgodnie z ustaleniami pkt 3 oraz ustaleniami szczegółowymi,
  - e) dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy zabytkowej obszaru - zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
- 2) Strefę „K” ochrony krajobrazu komponowanego, celem zachowania kompozycji przestrzennej założenia zieleni parkowej:
  - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu i kompozycji jego pokrycia - rozplanowania zieleni, dróg i ścieżek,

- b) utrzymanie składu gatunkowego roślin, w tym poprzez uzupełnienia nasadzeń,
  - c) utrzymanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
- 3) Dla zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczonych na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) utrzymanie zabytku poprzez nakaz zachowania jego gabarytów, geometrii dachu, w tym układu kalenic i kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachu, kompozycji i detalu elewacji, wielkości i formy otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy zabytku, dopuszcza się wyłącznie przebudowy,
  - c) zakaz wykuwania nowych otworów, z wyłączeniem okien połaciowych,
  - d) nakaz ujednoczenia podziałów stolarki okiennej na elewacji frontowej zabytku w nawiązaniu do podziałów stolarki historycznej,
  - e) dopuszcza się wprowadzenia okien połaciowych na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni rzutu poziomego połaci dachowej, na której są lokalizowane, pod warunkiem, że nie będą sięgały kalenicy i nie będą naruszały krawędzi połaci dachowych,
  - f) zakaz dobudowywania balkonów, loggii, tarasów i wykuszy, za wyjątkiem:
    - lokalizowanych w elewacjach tylnych, od strony skarp i terenu „B5.ZP”,
    - przypadków odtworzeń na podstawie materiałów ikonograficznych,
  - g) nakaz przywrócenia zniszczonego detalu na elewacjach budynków od strony ciągów publicznych na podstawie dokumentacji ikonograficznej,
  - h) zakaz zewnętrznego ocieplania zabytków z zachowanym detalem, przy czym dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji budynków z prostymi opaskami i gzymsami - pod warunkiem ich odtworzenia,
  - i) zakaz montażu na elewacjach frontowych: urządzeń technicznych, rur, przewodów,
  - j) dopuszcza się rozbiórkę zabytku lub jego części ze względu na zły stan techniczny obiektu, po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji architektonicznej i dokumentacji fotograficznej, oraz przekazaniu jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków.

**§ 8. 1.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami literowymi „KDL” i „KDD” oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami „KDW”;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami literowymi „ZP” i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolami literowymi „ZP,US”;
- 3) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami literowymi „KPJ”;
- 4) tereny głównych ciągów pieszych oznaczone symbolami literowymi „KP”;
- 5) tereny usług publicznych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych, oznaczone symbolami literowymi „UO” i „US”.

2. Zasady zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy koniecznym zapewnieniu dostępu do zabudowy i elementów zagospodarowania osobom niepełnosprawnym.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane ustala się:

- 1) minimalne wielkości nowowydzielanych działek budowlanych:
  - a) pod zabudowę wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową - 500 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę jednorodzinną: wolnostojącą - 200 m<sup>2</sup>, bliźniaczą - 150 m<sup>2</sup>, szeregową – 120 m<sup>2</sup>
  - c) pod zabudowę usługową wolnostojącą - 250 m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia pkt 2 nie dotyczą:
  - a) terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) wydzieliń pod obiekty i miejsca wymienione w § 4 ust. 5;
- 3) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 75° do 105° .

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) powiązanie układu drogowego obszaru planu z miejskim układem drogowym poprzez istniejące drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone: „01KDL”, „02KDL”, „03KDL”, oraz drogę klasy dojazdowej, oznaczoną „06KDD”, dowiązane do dróg publicznych klasy zbiorczej - ulic Władysława IV i Alei Monte Cassino, które bezpośrednio graniczą z obszarem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów planu poprzez drogi publiczne, oznaczone symbolami: „01KDL”, „02KDL”, „03KDL”, „04KDL”, „05KDD”, „06KDD”, „07KDD”, „08KDD” i „09KDD”, oraz poprzez sieć ogólnodostępnych dróg wewnętrznych oznaczonych literami „KDW”;
- 3) uzupełniającą komunikację stanowią: oznaczone literami „KDW,KS” tereny dróg wewnętrznych i miejsc do parkowania, oznaczone literami „KPJ” główne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone literami „KP” główne ciągi piesze;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na każdym dostępnym publicznie terenie elementarnym, przy spełnieniu przepisu § 4 ust. 5;
- 5) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, realizacja nowej zabudowy wymaga zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) dla budynków wielorodzinnych - 1 stanowisko postojowe na mieszkanie,
  - b) dla budynków jednorodzinnych - 2 stanowiska na mieszkanie, w tym miejsca w garażu,
  - c) dla obiektów usługowych - 1 stanowisko na każde zaprojektowane 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, przy czym dla obiektów o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> nie wymaga się realizacji miejsc postojowych,
  - d) dla obiektów wielofunkcyjnych obowiązuje suma ilości miejsc postojowych wynikających z poszczególnych funkcji w obiekcie;
- 6) na terenach parkingów, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i w strefach ruchu dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5 % projektowanych stanowisk postojowych, ale nie mniej niż jedno, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.



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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych - należy realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach: „IT” infrastruktury technicznej, „ZP,IT” zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach elementarnych przy spełnieniu warunków ustaleń § 4 ust. 5;
- 4) dopuszcza się budowę, w tym rozbudowę i przebudowę, oraz likwidację infrastruktury technicznej i możliwość zastosowania innych rozwiązań i parametrów, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów;
- 5) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowych ogólnomiejskiego systemu wodociągowego;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieci kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów 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 w granicach terenu elementarnego, na którym jest lokalizowana inwestycja;
- 10) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 11) dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym z wykorzystaniem sieci gazowej, oraz z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w granicach planu wskazano lokalizacje węzłów cieplnych na terenach: „C12.U,C”, „C37.U,C”, „D49.U,C”;
- 13) wzdłuż sieci ciepłowniczej ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania nasadzeń trwałych - drzew w odległości 3,0 m od skrajni sieci,
  - b) zakaz lokalizacji budynków, licząc od skrajni sieci ciepłowniczej o średnicy:
    - nie większej niż DN300 mm - w odległości mniejszej niż 1,5 m,
    - powyżej DN300 mm i nie większej niż DN500 mm - w odległości mniejszej niż 3,0 m,
    - powyżej DN500 mm - w odległości mniejszej niż 5,0 m;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznych, realizowanych jako podziemne,
  - b) dopuszcza się z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 15) zachowanie stref ochronnych: o szerokości 3,0 m dla linii kablowych SN oraz o szerokości 2,0 m dla linii kablowych NN;

16) lokalizacje stacji transformatorowych 15/04kV na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi „E”, oraz w ramach zainwestowania dopuszczonego na warunkach § 4 ust. 5 na innych terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę;

17) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;

18) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;

19) lokalizację stacji redukcyjnej gazu na terenie „C18.G”;

20) przez obszar planu przebiegają:

a) kolektory sanitarne:

- kolektor o średnicy 500÷600 mm przez tereny: „C41.MW,U”, „26KP”, „C40.MW,U”, „06KDD”, „C38.MW,U”; „C34.MW,U”, „28KPJ”, „C35.KS”, „C24.MW”, „30KDW”, „C23.US”, „C22.U”, „31KDW”, „03KDL”, „C19.KS,U”,

- kolektor sanitarny o średnicy 1000÷1200 mm przez tereny „02KDL”, „A1.ZP”,

b) kolektory deszczowe:

- kolektor o średnicy 1000÷1400 mm przez tereny: „C41.MW,U”, „26KP”, „C40.MW,U”, „06KDD”, „C38.MW,U”, „C34.MW,U”, „28KPJ”, „C35.KS”, „C24.MW”, „30KDW”, „C23.US”, „C22.U”, „C20.U”, „31KDW”, „03KDL”, „C19.KS,U”, „02KDL”,

- kolektor o średnicy 500÷800 mm przez tereny: „29KDW,KS”, „C32.KS”, „30KDW”, „C6.UO”, „33KPJ”, „C16.ZP”, „C19.KS,U”,

- kolektor o średnicy 400÷600 mm przez tereny: „03KDL”, „D5.ZP,IT”, „09KDD”, „D12.ZP”, „02KDL”,

- kolektor o średnicy 550÷800 mm przez tereny: „01KDL”, „B1.ZP”, „02KDL”;

21) minimalne parametry sieci infrastruktury technicznej:

a) sieć wodociągowa dn 100 mm,

b) sieć kanalizacji sanitarnej dn 200 mm,

c) sieć kanalizacji deszczowej dn 300 mm,

d) sieć gazowa średniego lub niskiego ciśnienia de 32 mm;

22) dopuszcza się obsługę każdej działki budowlanej z przyległego terenu pod warunkiem, że takie rozwiązanie nie naruszy pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

**§ 12. 1.** W zakresie tymczasowego użytkowania terenu do czasu realizacji zainwestowania zgodnego z planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

1) dotychczasowego użytkowania terenu i istniejących obiektów, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy;

2) użytkowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych;

3) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, które dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg, dla obsługi komunikacji zbiorowej jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy realizować jako obiekty we wspólnej bryle z wiatą przystankową lub jako wolnostojące, zlokalizowane w odległości nie większej niż 10,0 m od przystanku autobusowego, o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i wysokość do 3,5 m.

**§ 13.** W zakresie potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 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**

**§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych jednostki strukturalno-przestrzennej „A”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „A1.ZP”, o powierzchni 0,8374 ha, i „A2.ZP”, o powierzchni 0,2806 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczne tereny zieleni parkowej – skwer miejski, zieleń izolacyjna,
  - b) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - c) na terenie „A2.ZP” dopuszcza się realizację zjazdu z drogi lokalnej „01KDL” oraz lokalizację dojazdu i dojścia do terenu „A3.UO”;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80 % powierzchni terenu elementarnego,
  - b) utrzymanie wartościowego drzewostanu,
  - c) utrzymanie skarp – zakaz zmiany ich wysokości i szerokości, za wyjątkiem zmian niezbędnych dla realizacji komunikacji pieszej i dojazdu, o których mowa w pkt 2 lit. c;
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu „A1.ZP” znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenie § 7 pkt 2;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z pasów drogowych „01KDL” i „02KDL”,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A3.UO”, o powierzchni 1,1891 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - oświaty, opieki i wychowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa publicznych usług oświaty, w szczególności obiekt szkoły podstawowej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu elementarnego,

e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,

f) geometria dachów zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5:

- dla istniejącej zabudowy do zachowania i kontynuacji,

- dla nowej zabudowy dachy płaskie;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu elementarnego,

c) nakaz zachowania pasa zieleni, wraz ze szpalerem drzew, o minimalnej szerokości 6,0 m - wzdłuż linii rozgraniczającej teren i pokrywającej się z granicą planu;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej „01KDL” poprzez dojazd przez teren „A2.ZP”,

b) minimalna liczba stanowisk postojowych - 20, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A4.KS,U”, o powierzchni 0,2515 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wyłącznie szeregowa - dopuszcza się sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub na granicy terenu elementarnego,

b) funkcję usługową należy lokalizować wyłącznie w skrajnych segmentach zabudowy szeregowej, które są bezpośrednio dostępne z terenu drogi wewnętrznej „42KDW”,

c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego od 0,3 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni terenu elementarnego,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów usługowych – 6,0 m,

- dla obiektów garażowych – 4,0 m,

f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5 % powierzchni terenu elementarnego;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „42KDW”.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A5.M,U”, o powierzchni 0,0542 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 2,
- b) nową zabudowę należy realizować jako pierzejową, przylegającą do zabudowy istniejącej,
- c) dopuszcza się sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy: działki budowlanej, terenu elementarnego,
- d) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,2 do 2,4,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80 % powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy istniejącej bez zmian,
  - dla nowej zabudowy równa wysokości budynku sąsiedniego,
- h) geometria dachu zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5:
  - dla istniejącej zabudowy do zachowania i kontynuacji,
  - dla nowej zabudowy - dach spadzisty;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5 % powierzchni terenu elementarnego;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „42KDW”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „A6.MW”, o powierzchni 0,3278 ha, i „A9.MW”, o powierzchni 0,1802 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
- b) dla terenu „A6.MW” nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla terenu „A9.MW” zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,2 do 2,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni terenu elementarnego,
- e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
- f) geometria dachów zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5:
  - dla istniejącej zabudowy do zachowania i kontynuacji,
  - dla nowej zabudowy dachy płaskie;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „42KDW”,
  - b) należy zachować istniejące stanowiska postojowe, w tym miejsca w garażach wbudowanych.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „A7.MW” o powierzchni 0,7574 ha, „A8.MW” o powierzchni 0,5865 ha, „A10.MW” o powierzchni 0,6121 ha, „A11.MW” o powierzchni 0,5083 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniem § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,5 do 2,1,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % powierzchni terenu,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 5 kondygnacji,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg wewnętrznych „42KDW” i „45KDW”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A12.U” o powierzchni 0,0580 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - e) geometria dachów - dach płaski, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 % terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „42KDW”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A13.E”, o powierzchni 0,0050 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obiekt stacji transformatorowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 % powierzchni terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
  - d) geometria dachu - kąt nachylenia dachu nie większy niż 25°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa według zasad ogólnych, w tym pośrednio z drogi wewnętrznej „42KDW” poprzez teren „43 KDW,KS”.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A14.U”, o powierzchni 0,0340 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zabudowę na granicy: działki budowlanej, terenu elementarnego - z wyłączeniem granicy terenu elementarnego z pasem drogowym „01KDL”,
  - b) intensywność zabudowy od 0,9 do 1,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 90 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) według zasad ogólnych, w tym z drogi „01KDL” i z terenu „40KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „A15.MW”, o powierzchni 0,5409 ha, i terenu „A16.MW”, o powierzchni 0,6138 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,2 do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg publicznych i z terenu komunikacyjnego „46KDW,KS”,
  - b) dopuszcza się obsługę z ciągu pieszego „44KP”,
  - c) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A17.UO” o powierzchni 0,3562 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - oświaty, opieki i wychowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa publicznych usług oświaty, w szczególności obiekt przedszkola,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,18 do 0,6,
  - c) linie zabudowy zgodnie z § 5 pkt 3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu elementarnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu elementarnego,
  - c) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem „46KDW,KS” należy zachować pas zieleni urządzonej, w tym wysokiej, o szerokości min. 7,0 m;
- 4) w zakresie obsługi komunikacji i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „45KDW” i terenu „46KDW,KS”,
  - b) istniejące stanowiska postojowe do zachowania.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A18.U,MN”, o powierzchni 0,1357 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 4,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować wyłącznie zabudowę szeregową, z dopuszczeniem cofnięcia linii parteru o nie więcej niż 2,0 m,



- d) intensywność zabudowy od 0,5 do 2,4,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy – do 11,5 m, budynki w zabudowie szeregowej 3 kondygnacje,
- g) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5, w zabudowie szeregowej nakaz utrzymania jednakowej geometrii i wysokości kalenicy, gzymsu lub okapu;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla zabudowy szeregowej, o której mowa w pkt 2 lit. c - nie ustala się,
  - dla pozostałej zabudowy, innej niż określona w pkt 2 lit. c - 15 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „46KDW,KS”,
- b) dla zabudowy szeregowej, o której mowa w pkt 2 lit. c, nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych,
- c) dla pozostałej zabudowy, innej niż wymieniona w pkt 2 lit. c, minimalna liczba stanowisk zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.

13. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A19.U”, o powierzchni 0,1152 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,2 do 1,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 2 kondygnacje nadziemne;
  - e) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu „46KDW,KS” i z drogi wewnętrznej „42KDW”,
  - b) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej położonej poza granicą planu,
  - c) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A20.ZP”, o powierzchni 0,2404 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania:
  - a) publiczny teren zieleni miejskiej - skwer miejski,
  - b) zachowanie charakteru nasadzeń parkowych - zieleń wysoka, krzewy, trawniki;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni terenu elementarnego,
  - b) utrzymanie wartościowego drzewostanu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „46KDW,KS”,
  - b) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej położonej poza granicą planu,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

16. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „A21.MW”, o powierzchni 0,1391 ha, i „A22.MW”, o powierzchni 0,1405 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,3 do 2,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % powierzchni terenu elementarnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 4 kondygnacje nadziemne,
  - f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej bez zmian;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „47KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A23.MW”, o powierzchni 0,3642 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcje usługowe należy realizować jako lokale usługowe spełniające ustalenia § 4 ust. 3, przy czym dla zabudowy dostępnej bezpośrednio z ulicy Władysława IV dopuszcza się przeznaczenie całej kondygnacji parteru pod usługi,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 2,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachów do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „47KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A24.ZP,U”, o powierzchni 0,1221 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania:
  - a) publiczny teren zieleni parkowej - skwer miejski,
  - b) utrzymanie charakteru nasadzeń parkowych - zieleń wysoka, krzewy, trawniki,
  - c) dopuszcza się usługi w formie wolnostojących obiektów - maksymalnie 4, o powierzchni do 40 m<sup>2</sup> każdy,
  - d) maksymalna wysokość obiektów usługowych – 5,0 m,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,15,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 15 % powierzchni terenu elementarnego,
  - g) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni terenu,
  - b) utrzymanie wartościowego drzewostanu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „46KDW,KS”,
  - b) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej położonej poza granicą planu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A25.U”, o powierzchni 0,2142 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,45 do 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m,
  - e) geometria dachów - dach płaski, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5 % powierzchni terenu,

- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenów komunikacyjnych „46KDW,KS” oraz „47KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych,
  - c) w przypadku realizacji parkingu należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

20. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A26.U”, o powierzchni 0,3561 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,9,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
  - e) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 30°;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni terenu elementarnego,
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, z terenów komunikacyjnych „46KDW,KS” oraz „47KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „A27.MW/U”, o powierzchni 0,0710 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3;
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) na obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się cofnięcie linii parteru o nie więcej niż 2,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,2 do 1,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
  - f) wysokość zabudowy – do 11,5 m; 3 kondygnacje nadziemne,
  - g) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „46KDW,KS”
- b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5,
- c) minimum 20% wymaganych miejsc postojowych należy lokalizować na powierzchni działki.

**§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych jednostki strukturalno-przestrzennej „B”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „B1.ZP”, o powierzchni 0,5357 ha, i „B5.ZP”, o powierzchni 0,2970 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczne tereny zieleni miejskiej - parkowej, izolacyjnej,
  - b) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - c) na terenie „B5.ZP” dopuszcza się realizację przejść pieszych łączących tereny dróg wewnętrznych z terenem drogi publicznej „02KDL”;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 % terenu elementarnego,
  - b) zakaz przekształcania skarp - zmiany ich szerokości, wysokości, spadków;
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu „B5.ZP”, znajdującego się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, obowiązuje ustalenie § 7 pkt 1 lit. c;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg publicznych „01KDL” i „02KDL” oraz z dróg wewnętrznych „39KDW” oraz „40KDW”,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „B2.M,U” o powierzchni 0,1938 ha, „B3.M,U” o powierzchni 0,3184 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa - zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 2,
  - b) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla zabudowy zabytkowej – linie zabudowy bez zmian,
  - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: bez zmian - nie może przekroczyć wysokości budynku zabytkowego położonego w granicach terenu;
  - f) geometria dachów:
    - dla zabytków, wskazanych na rysunku planu - zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3,
    - dla nowo realizowanych obiektów dachy spadziste zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) dla terenów znajdujących się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 13,0 m,
- c) dla zabytków, ujętych w GEZ i pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej,
- c) utrzymanie istniejących skarp, ich spadków i wysokości;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „02KDL”,
- b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.

3. Dla terenu elementarnego, oznaczonego symbolem „B4.M,U”, o powierzchni 0,6126 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 2,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - dla zabytków bez zmian, dla nowo realizowanej zabudowy 15,0 m,
- f) geometria dachów:
  - dla zabytków, wskazanych na rysunku planu zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3,
  - dla nowo realizowanych obiektów dachy spadziste, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) dla terenów znajdujących się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
- b) dla zabytków, ujętych w GEZ i pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej,
- c) utrzymanie istniejących skarp, ich spadków i wysokości;

- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „02KDL”,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5, w tym miejsca w garażu,
  - c) garaż należy zrealizować jako obiekt podziemny.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B6.MW”, o powierzchni 0,4057 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 1,5,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % powierzchni terenu elementarnego,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabytków bez zmian, dla nowo realizowanej zabudowy 12,0 m,
    - e) geometria dachów:
      - dla zabytków, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3,
      - dla noworealizowanych obiektów dachy spadziste, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
  - 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - a) dla części terenu, znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują stosowne ustalenia § 7 pkt 1,
    - b) dla zabytku, ujętego w GEZ i pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
  - 4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
    - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) zachowanie istniejącego we wschodniej części terenu wartościowego drzewostanu - czerwone buki, lipy;
  - 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
    - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „02KDL” oraz drogi wewnętrznej „37KDW”,
    - b) istniejące stanowiska postojowe należy zachować.
5. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B7.MN”, o powierzchni 0,0493 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca oraz obiekty towarzyszące,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych 8,0 m,
  - dla obiektów towarzyszących 5,0 m,
- f) geometria dachów - dach płaski lub spadzisty, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5,

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, z terenu „38KPJ”,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 5.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B8.MN”, o powierzchni 0,2944 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 8,0 m,
    - dla obiektów towarzyszących 5,0 m,
  - f) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie więcej niż 35°
- 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu, znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują stosowne ustalenia § 7 pkt 1;
- 4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa z drogi publicznej „02KDL” " oraz drogi wewnętrznej „37KDW”; minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.



7. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B9.ZP”, o powierzchni 0,3864 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczny teren zieleni miejskiej - parkowej, izolacyjnej,
  - b) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - c) realizacja ciągu pieszo-rowerowego, o kierunku przebiegu pokazanym na rysunku planu:
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakazuje się przekształcania skarp, w tym zmiany ich szerokości i spadków, za wyjątkiem niezbędnego dla realizacji ciągu pieszo-rowerowego,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „02KDL” oraz „04KDL”,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych, za wyjątkiem miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B10.KS”, o powierzchni 1,2471 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szeregowa zabudowa garażowa,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni terenu elementarnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5 % powierzchni terenu elementarnego,
  - b) zachować ukształtowanie istniejących skarp, w tym ich spadek i wysokość, oraz obsadzenia zielenią;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej - obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „04KDL”.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B11.MN”, o powierzchni 0,1289 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa szeregowa - dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - b) zakaz realizacji wolnostojących obiektów towarzyszących,

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 1,0,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
- g) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z j drogi wewnętrznej „37 KDW”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „B12.MN”, o powierzchni 0,2325 ha, i „B13.MN”, o powierzchni 0,3285 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa szeregowa, dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej,
- b) zakaz realizacji wolnostojących obiektów towarzyszących,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
- d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 0,6,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
- g) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „04KDL” oraz drogi wewnętrznej „37KDW”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B14.ZP,IT”, o powierzchni 0,0402 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;

- a) zielen miejska – trawnik, sieci infrastruktury technicznej,
- b) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „04KDL”,
  - b) dopuszcza się z dróg „05KDD” oraz „37KDW”,
  - c) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

12. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „B15.MN”, o powierzchni 0,6547 ha, „B16.MN”, o powierzchni 0,0683ha, „B17.MN”, o powierzchni 0,1874 ha, „B18.MN”, o powierzchni 0,1795 ha, „B19.MN”, o powierzchni 0,1461 ha, „B20.MN”, o powierzchni 0,4141 ha „B21.MN”, o powierzchni 0,3757 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zespoły zabudowy szeregowej - dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - b) zakaz realizacji wolnostojących obiektów towarzyszących,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „05KDD” oraz dróg wewnętrznych „39KDW” i „40KDW”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

13. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B22.MN”, o powierzchni 0,0712 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5:

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „41KW”,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 6.

14. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „B23.MN”, o powierzchni 0,3073 ha, „B25.MN”, o powierzchni 0,3216 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) istniejące zespoły zabudowy atrialnej,
- b) nową zabudowę należy sytuować bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką zabudowaną lub jako rozbudowę,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,55,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55 % powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m;
- g) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa z dróg wewnętrznych „39KDW” i „41KDW”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B24.E”, o powierzchni 0,0105 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obiekt stacji transformatorowej, sieci infrastruktury technicznej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy 85 % powierzchni działki,

- c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
- d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25 °

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa według zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „41KDW”.

16. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B26.M,U”, o powierzchni 0,1267 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 2,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 8,0 m,
    - dla obiektów towarzyszących - 4,0 m,
  - f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „04KDL” oraz z przyległych dróg wewnętrznych,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 5.

17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B27.E”, o powierzchni 0,0148 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obiekt stacji transformatorowej, sieci infrastruktury technicznej,
  - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do obiektów,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 85 % powierzchni działki,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
  - e) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej „04KDL” oraz z drogi wewnętrznej „41KDW”.

18. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „B28.KS”, o powierzchni 0,1507 ha, i „B31.KS”, o powierzchni 0,1395 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parking naziemny lub parking wielopoziomowy o maksymalnej wysokości 7,0 m,
  - b) dla parkingu terenowego minimalna liczba stanowisk postojowych – 35, w tym minimum 2 dla pojazdów z kartą parkingową;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „04KDL” i drogi wewnętrznej „41KDW”.

19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B29.U”, o powierzchni 0,0203 ha, „B30.U”, o powierzchni 0,2772 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - b) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, z w tym z drogi wewnętrznej „41 KDW”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

20. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „B32.MW”, o powierzchni 0,2186 ha, „B33.MW”, o powierzchni 0,3843 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy - zgodnie z przepisem § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,5 do 3,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 % powierzchni działki budowlanej;

- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „41KDW”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „B34.ZP,U”, o powierzchni 0,1403 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczne tereny zieleni miejskiej - parkowej i lokalizacji usług nieuciążliwych,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego, wolnostojącego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,15
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15 % powierzchni terenu elementarnego,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,
  - g) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75 % powierzchni działki budowlanej
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym drogi wewnętrznej „41KDW”,
  - b) parking naziemny o minimalnej liczbie stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 5.

#### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych jednostki strukturalno-przestrzennej „C”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „C1.MW,U”, o powierzchni 0,7141 ha, „C2.MW,U”, o powierzchni 0,7186 ha, „C3.MW,U” o powierzchni 0,5925 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) na każdym terenie elementarnym dopuszcza się maksymalnie 2 budynki usługowe wolnostojące, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> każdy, których obsługa jest możliwa bezpośrednio z drogi lokalnej „04KDL”,
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3, na terenie „C3.MW,U” linia nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu elementarnego,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla istniejących budynków mieszkalnych bez zmian,
    - dla obiektów usługowych - 6,0 m,

g) geometria dachów - dachy płaskie zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu elementarnego;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „04KDL” oraz poprzez ciągi piesze i pieszo-jezdne,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C4.U”, o powierzchni 0,0198 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) intensywność zabudowy od 0,5 do 0,8,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % powierzchni terenu,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5 pkt 5;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „01KDL”.

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C5.E”, o powierzchni 0,0082 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obiekt stacji transformatorowej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 85 % powierzchni działki,

c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,

d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej - obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „01KDL”.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C6.UO”, o powierzchni 1,1771 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - oświaty, opieki i wychowania;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren publicznych usług oświaty, w szczególności obiektów szkoły średniej,

b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 0,9,



d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % powierzchni terenu elementarnego,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,

f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni terenu elementarnego,

c) utrzymanie skarp - zachowanie ich szerokości, wysokości, spadków;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „30KDW”,

b) dopuszcza się obsługę z ciągu „33KPJ”,

c) minimalna liczba stanowisk postojowych - 15, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C7.ZP,US ”, o powierzchni 0,3226 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) publiczny teren zieleni urządzonej,

b) zakaz stałej zabudowy kubaturowej,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjno-sportowych;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni terenu elementarnego;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu „32KDW,KS” oraz ciągów komunikacyjnych,

b) zakaz realizacji miejsc postojowych z wyłączeniem miejsc dla pojazdów z kartą parkingową.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C8.U”, o powierzchni 0,0341 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,

b) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,7,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,

- e) geometria dachów – do zachowania i kontynuacji zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu „32KDW,KS” oraz ciągu „35KPJ”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C9.ZP”, o powierzchni 0,1225 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczny teren zieleni miejskiej – skwer osiedlowy,
  - b) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne,
  - c) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z ciągów „35KPJ” i „34KP”,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „C10.MW”, o powierzchni 0,7767 ha, oraz „C11.MW”, o powierzchni 0,2078 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) intensywność zabudowy od 2,4 do 3,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 12 kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) na terenie „C11.MW” zachowanie istniejącej skarpy, jej szerokości i spadków:
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „32KDW,KS”,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C12.U,C” o powierzchni 0,0191 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja obiektu usługowego lub obiektu infrastruktury technicznej – węzeł cieplny,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80 % powierzchni terenu,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,
  - f) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc postojowych:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „32KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „C13.ZP,US” o powierzchni 0,1491 ha, „C14. ZP,US” o powierzchni 0,2451 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczne tereny zieleni miejskiej – osiedlowej, o funkcji rekreacyjnej,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjno-sportowych,
  - c) na terenie „C14.ZP,US” dopuszcza się obiekt gospodarczo-socjalny, pomocniczy dla funkcji rekreacyjnej,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu „C14.ZP,US” od 0,0 do 0,05,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5 % powierzchni terenu elementarnego,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,
  - h) geometria dachu - płaskie lub spadziste, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „32KDW,KS”,
  - b) zakaz realizacji stanowisk postojowych.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C15.E” o powierzchni 0,0050 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) obiekt stacji transformatorowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100 % powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m,
  - d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z „32KDW,KS”.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C16.ZP”, o powierzchni 2,6799 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowy,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczny teren zieleni miejskiej – parkowej, o funkcji rekreacyjnej,
  - b) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu jako tymczasowe użytkowanie terenu dopuszcza się istniejące ogrody działkowe,
  - c) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne,
  - d) na terenie ogródków działkowych dopuszcza się realizację budynków rekreacyjno-wypoczynkowych i obiektów gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości: do 5,0 m przy dachu stromym lub do 4,0 m przy dachu płaskim;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80 % powierzchni terenu elementarnego,
  - c) zakaz przekształcania skarp, w tym zmiany ich szerokości, wysokości, spadków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „03KDL” i „31KDW” oraz terenu „32KDW,KS”,
  - b) dopuszcza się obsługę z ciągu „33KPJ”,
  - c) zakaz realizacji stanowisk postojowych z wyłączeniem stanowisk dla pojazdów z kartą parkingową.

13. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C17.U” o powierzchni 0,2013 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,

- e) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 35°;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 %;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg publicznych „03KDL” „04KDL”,
  - b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.

14. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C18.G” o powierzchni 0,0840 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja stacji redukcyjnej gazu,
  - b) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
  - e) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 35°;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „03KDL”.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C19.KS,U” o powierzchni 0,8191 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zespoły zabudowy garażowej, szeregowej,
  - b) dopuszcza się realizację 1 obiektu usługowego, wolnostojącego lub w zabudowie szeregowej,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,35 do 0,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 % powierzchni terenu elementarnego,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: garaże - 4,0 m, obiekt usługowy - 6,0 m,
  - g) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL”.

16. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C20.U” o powierzchni 0,7593 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, w szczególności szkolnictwa wyższego oraz zamieszkania zbiorowego,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 2,7,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki sytuowane od strony ulicy – 20,0 m,
    - budynki sytuowane w głębi terenu od strony wąwozu - 12,0 m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL” i drogi wewnętrznej „31KDW”,
  - b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5 i 6.

17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C21.E” o powierzchni 0,0035 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obiekt stacji transformatorowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 % powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
  - d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „31KDW”.

18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C22.U”, o powierzchni 0,7808 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni terenu,
  - b) od strony terenu „C16,ZP” utrzymanie istniejącej skarpy – zachowanie jej spadku i wysokości;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL” i drogi wewnętrznej „31KDW”,
  - b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.

19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C23.US” o powierzchni 0,5977 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu, rekreacyjno-sportowych,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 % powierzchni terenu elementarnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;
  - f) geometria dachów dowolna - dachy płaskie lub spadziste, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni terenu elementarnego,
  - b) zakaz przekształcania skarpy, zmiany jej szerokości i spadków, znajdującej się od strony drogi „03KDL”;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL” i drogi wewnętrznej „30KDW”;
  - b) dopuszcza się stanowiska postojowe, w tym minimum jedno dla pojazdów z kartą parkingową.

20. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „C24.MW”, o powierzchni 0,6261 ha, i „C25.MW”, o powierzchni 1,2444 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się obiekty i lokale usługowe, spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 13,0 m, 4 kondygnacje nadziemne,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z § 5 pkt 5;

- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) na „C24.MW” zakaz przekształcania skarpy - zmiany jej szerokości i spadków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „30KDW”,
  - b) lokalizacja miejsc do parkowania:
    - na terenie „C24.MW” istniejący parking do zachowania,
    - na terenie „C25.MW” minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 5 i 6.

21. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „C26.E” o powierzchni 0,0030 ha, „C27.E” o powierzchni 0,0023 ha, „C28.E” o powierzchni 0,0020 ha, „C29.E” o powierzchni 0,0070 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja stacji transformatorowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 90 %,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
  - d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „30KDW”.

22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C30.ZP”, o powierzchni 0,2209 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczny teren zieleni miejskiej – skwer miejski;
  - b) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85 % powierzchni terenu elementarnego,
  - b) wprowadzić pas zieleni wysokiej, izolacyjnej, wzdłuż linii rozgraniczającej z drogą „01KDL”;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „01KDL” i „30KDW” oraz z terenu „29KDW,KS”,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C31.MW”, o powierzchni 0,2382 ha, ustala się:



- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 2,5 do 3,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 27 % powierzchni terenu elementarnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 12 kondygnacji nadziemnych,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu „29KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

24. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C32.KS” o powierzchni 0,1109 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parking naziemny o minimalnej liczbie stanowisk postojowych - 30,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5 % terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, z terenu „29KDW,KS”.

25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C33.KS” o powierzchni 0,2320 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) teren parkingu naziemnego i lokalizacji garaży,
  - b) istniejące stanowiska postojowe, w tym liczone w garażach, do zachowania w minimalnej liczbie 70,
  - c) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym zespół garaży z drogi wewnętrznej „30KDW”, miejsca parkingowe z ciągu pieszo-jezdnego „28KPJ”.

26. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C34.MW,U” o powierzchni 0,8171 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) dopuszczona się 3 budynki usługowe, wolnostojące, o maksymalnej powierzchni zabudowy 45 m<sup>2</sup> każdy, których obsługa jest możliwa bezpośrednio z terenu komunikacyjnego „29KDW,KS”,
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 1,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu elementarnego,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki wielorodzinne bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
    - budynki usługowe - 6,0 m,
  - g) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni terenu elementarnego,
  - c) zakaz przekształcania skarp - zmiany ich szerokości i spadków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „06KDD” i z terenu „29KDW,KS”,
  - b) dopuszcza się z obsługę z terenów ciągów „28KPJ” i „27KP”,
  - c) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

27. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C35.KS” o powierzchni 0,1721 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parking naziemny, dopuszcza się parking wielopoziomowy,
  - b) dopuszcza się garaż wielopoziomowy,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „06KDD” oraz ciągu komunikacyjnego „28KPJ”.

28. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C36.E” o powierzchni 0,0078 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obiekt stacji transformatorowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 90 % powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
  - d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „06KDD”.

29. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C37.U,C” o powierzchni 0,0101 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja obiektu usługowego lub obiektu infrastruktury technicznej – węzeł ciepły,
  - b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej,
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,65,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 65 % powierzchni terenu elementarnego,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,
  - g) geometria dachów - dach płaski, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z publicznej drogi dojazdowej „06KDD”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

30. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolami „C38.MW,U” o powierzchni 0,7555 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe na całej kondygnacji parteru, spełniające warunki § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się wolnostojący budynek usługowy, o maksymalnej pow. zabudowy 50 m<sup>2</sup>, którego obsługa jest możliwa bezpośrednio z terenu komunikacyjnego „25KDW,KS”,
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 1,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki wielorodzinne bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
- budynek usługowy - 6,0 m,

g) geometria dachów - dachy płaskie zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni terenu elementarnego,
- c) zachowanie skarpy, jej szerokości i spadków - położonej we wschodniej części terenu;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg ustaleń ogólnych, w tym z drogi „06KDD” i terenu „25KDW,KS”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

31. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „C39.ZP,US”, o powierzchni 0,1485 ha, i „C42.ZP,US” o powierzchni 0,8106 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczne tereny zieleni osiedlowej o funkcji rekreacyjnej i sportowej,
  - b) zakaz stałej zabudowy kubaturowej,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjno-sportowych;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni terenu elementarnego,
  - c) na terenie „C42.ZP,US” należy zachować skarpy – zakaz zmiany ich szerokości i spadków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „06KDD” i terenu „29KDW,KS”,
  - b) dopuszcza się z ciągów pieszych „26KP” i „27KP”,
  - c) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyłączeniem stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów z kartą parkingową.

32. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C40.MW,U” o powierzchni 0,6582 ha i „C41.MW,U” o powierzchni 0,6808 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) dopuszcza się na każdym terenie elementarnym maksymalnie 3 obiekty usługowe wolnostojące, o maksymalnej pow. zabudowy 30 m<sup>2</sup> każdy, których obsługa jest możliwa bezpośrednio z terenu komunikacyjnego - drogi publicznej lub terenu komunikacyjnego,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,3 do 1,8,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki wielorodzinne bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
  - budynek usługowy - 6,0 m,
- f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg ustaleń ogólnych, w tym drogi publicznej „06KDD”, terenu „29KDW,KS”,
- b) dopuszcza się obsługę z terenu pasa drogowego położonego poza granicą planu,
- c) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

33. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C43.E” o powierzchni 0,0053 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obiekt stacji transformatorowej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 85 % powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
  - d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg publicznych oraz z istniejącej drogi wewnętrznej „04KDW”.

34. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „C44.U”, o powierzchni 0,0801 ha, i „C45.U”, o powierzchni 0,0621 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa szeregową,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,8,
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % powierzchni działki,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - f) geometria dachów – dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -10 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu „29KDW,KS”,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

35. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „C46.MW”, o powierzchni 0,4466 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,

b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 2,5 do 3,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 12 kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów – do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „01KDL” oraz z terenu „29KDW,KS”,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych jednostki strukturalno-przestrzennej „D”.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „D1.MN”, o powierzchni 0,2314 ha, „D2.MN” o powierzchni 1,7853 ha, „D3.MN” o powierzchni 0,7751 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa jednorodzinna - wolnostojąca, bliźniacza,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej od 0,15 do 0,6,

- dla zabudowy bliźniaczej od 0,2 do 0,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 30 % dla zabudowy wolnostojącej,

- 45 % dla zabudowy bliźniaczej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych położonych w odległości mniejszej niż 30m od pasów drogowych i ciągu pieszo jezdni – 9,5 m,
- dla budynków mieszkalnych położonych w odległości większej niż 30 m od pasów drogowych i ciągu pieszo jezdni – 10,5 m
- dla obiektów towarzyszących - 4,5 m,

f) geometria dachów:

- dla istniejących obiektów - zachowanie i kontynuacja geometrii dachu;
- dla nowo realizowanych dachy spadziste, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) tereny położone w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,
- b) budynki ujęte w GEZ i pokazane na rysunku planu - chronione zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3;

4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „03KDL” i „07KDD” oraz z ciągu pieszo-jezdni „20KPJ”,
- b) dopuszcza się obsługę z terenu „D5.ZP,IT”,
- c) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 5, w tym miejsca w garażu.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D4.U,MN ”, o powierzchni 0,1104 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 4,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- f) geometria dachów dla zabudowy istniejącej do zachowania i kontynuacji, dla nowej zabudowy - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachu do 35° i kalenicy głównej równoległej do dłuższego boku działki budowlanej;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi dojazdowej „08KDD”,

b) liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 6, w tym stanowiska w garażu.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D5.ZP,IT”, o powierzchni 0,6377 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) publiczny teren zieleni miejskiej - parkowej, izolacyjnej,
  - b) dopuszcza się lokalizacje - ciągu komunikacyjnego, obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 75 % terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „01KDL”,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D6.ZP”, o powierzchni 0,0362 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) skwer zieleni osiedlowej,
  - b) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - c) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych i ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „15KDW””,
  - b) realizacja stanowisk postojowych wymaga zapewnienia co najmniej 1 miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „D7.MN” o powierzchni 0,1895 ha, „D8.MN” o powierzchni 0,2339 ha, „D9.MN” o powierzchni 0,3147 ha, „D10.MN” o powierzchni 0,3596 ha, „D11.MN” o powierzchni 0,4269 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zespoły zabudowy szeregowej - dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących,
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - d) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,



- f) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
- g) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenów przyległych dróg wewnętrznych i terenu „D5.ZP,IT”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

6. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D12.ZP ”, o powierzchni 0,1020 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) publiczny teren zieleni - skwer miejski,
- b) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne,
- c) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni terenu elementarnego,
- b) zachować pas zieleni wysokiej - izolacyjnej, od strony terenów kolejowych;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „09KDD”,
- b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych z wyłączeniem miejsca do parkowania przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D13.M,U", o powierzchni 0,0796 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniem § 4 ust. 2,
- b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3;
- c) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 9,0 m,
  - dla pozostałych obiektów towarzyszących - 5,0 m,

f) geometria dachów - dachy spadziste zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „09KDD”,

b) liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D14.E”, o powierzchni 0,0054 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) obiekt stacji transformatorowej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100 % powierzchni terenu,

c) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,

d) kąt nachylenia dachu nie większy niż 25°;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „09KDD”.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D15.U”, o powierzchni 0,1819 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,9,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % powierzchni terenu elementarnego,

d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,

e) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu elementarnego;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „09KDD” oraz dopuszcza się z pasa drogowego ulicy Władysława IV,

b) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 5 i 6.

10. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D16.U,MN”, o powierzchni 0,1202 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 4,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3;
  - c) intensywność zabudowy od 1,6 do 2,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 65 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmiany,
  - f) geometria dachów – do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „09KDD”,
  - b) na działce nr 34/4 do zachowania: istniejący parking, sieci infrastruktury technicznej - w tym ciepłociąg.

11. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: „D17.MN” o powierzchni 0,8968 ha, „D18.MN” o powierzchni 0,1130 ha, „D19.MN” o powierzchni 0,5115 ha, „D20.MN” o powierzchni 0,3801 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zespoły zabudowy szeregowej - dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „09KDD” i terenów dróg wewnętrznych,
  - b) minimalnie 1 stanowisko postojowe, w tym liczone w garażu.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D21.UO”, o powierzchni 0,2702 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - oświaty, opieki i wychowania,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja publicznego obiektu oświaty, w szczególności przedszkola,

- b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni terenu elementarnego,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni terenu elementarnego,
- c) utrzymanie istniejących skarp - zachowanie ich szerokości i spadków;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „08KDD” i „17KDW”,
- b) nie ustala się minimalnej liczby stanowiska postojowych.

13. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D22.MW/U”, o powierzchni 0,2926 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynek mieszkaniowy wielorodzinny z usługami, z zastrzeżeniem §4 ust. 3, budynek zamieszkania zbiorowego lub budynek usługowy,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zamieszkania zbiorowego od 1,0 do 1,8,
    - dla zabudowy usługowej od 0,35 do 0,8
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynek mieszkaniowo-usługowy, zamieszkania zbiorowego - 12,5 m,
    - budynek usługowy - 9,0 m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - c) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „03KDL” i „08KDD”,
  - b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5.

14. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D23.U”, o powierzchni 0,0509 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zespół zabudowy szeregowej - dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 75 % powierzchni terenu elementarnego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni terenu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL” i z ciągu pieszego „19KP”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D24.MW”, o powierzchni 0,3962 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej od 2,0 do 3,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „09KDD” oraz z terenu „18KDW,KS”,
  - b) istniejące stanowiska postojowe do zachowania.

16. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D25.ZP,US”, o powierzchni 0,0853 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) publiczny teren zieleni miejskiej - skwer osiedlowy,
  - b) zakaz stałej zabudowy kubaturowej,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70 % powierzchni terenu elementarnego;
  - c) zachować pas zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających teren z pasem drogowym;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu komunikacyjnego „18KDW,KS”,
  - b) zakaz realizacji stanowisk postojowych.

17. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D26.MN ”, o powierzchni 0,3799 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa szeregowa - dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących;
  - c) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - d) intensywność zabudowy od 0,5 do 0,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - g) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „16KDW” i terenu „18KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

18. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D27.MN ”, o powierzchni 0,0161 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się sytuowania zabudowy na granicy terenu elementarnego,
  - b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
  - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,7,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,
- f) geometria dachów - dachy spadziste, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg ustaleń ogólnych, w tym z drogi publicznej „09KDD”,
- b) minimum 1 stanowisko postojowe, w tym liczone miejsce w garażu.

19. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D28.E”, o powierzchni 0,0292 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady zainwestowania terenu:

- a) lokalizacja stacji transformatorowej, sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni terenu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m,
- d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi dojazdowej „09KDD” i terenu obsługi komunikacyjnej „18KDW,KS”.

20. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D29.U,MN”, o powierzchni 0,1376 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 4,
- b) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 3,
- c) intensywność zabudowy od 1,6 do 2,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85 % powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
- f) geometria dachów - do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) minimalna powierzchni biologicznie czynna – 5 % powierzchni terenu elementarnego,
- b) utrzymanie pasa zieleni od strony miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenie „18KDW,KS”;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi dojazdowej „09KDD” i terenu „18KDW,KS”,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

21. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D30.M,U”, o powierzchni 0,4558 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja zabudowy zgodnie z § 4 ust. 2,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - 9,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - 5,0 m,
  - f) geometria dachów zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5 - dachy spadziste, dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „09KDD”,
  - b) dopuszcza się z drogi położonej poza granicą planu,
  - c) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5, w tym miejsca w garażu.

22. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D31.MW ”, o powierzchni 0,1904 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 3,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu elementarnego;



4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL”,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

23. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D32.KS”, o powierzchni 0,0767 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parking naziemny o minimalnej liczbie stanowisk postojowych -15,

b) minimum jedno miejsce dla pojazdów z kartą parkingową,

c) istniejące obiekty infrastruktury technicznej należy uwzględnić przy projektowaniu zainwestowania;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 %,

b) wzdłuż granicy z terenem „D.33ZP,US” zachować pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi „03KDL”.

24. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D33.ZP,US”, o powierzchni 0,1887 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowy;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) publiczne tereny zieleni miejskiej – skwer osiedlowy o funkcji rekreacyjnej,

b) zakaz realizacji stałej zabudowy kubaturowej,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjno-sportowych,

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni terenu elementarnego,

c) zachować pas zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających z terenem „D32.KS”;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym pośrednio z drogi „03KDL” istniejącym dojazdem na terenie „D31.MW”,

b) zakaz realizacji miejsc postojowych.

25. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D34.MW”, o powierzchni 2,0310 ha, i „D35.MW”, o powierzchni 1,5298 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki § 4 ust. 3,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,
- e) geometria dachów – dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu elementarnego;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

- a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „03KDL” i „06.KDD” oraz terenów „24KDW,KS”, „23KPJ”,
- b) dopuszcza się z drogi publicznej położonej poza granicą planu,
- c) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

26. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D36.KS”, o powierzchni 0,0758 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parking naziemny o minimalnej liczbie stanowisk postojowych - 20,
  - b) minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5 %, powierzchni terenu elementarnego,
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL”.

27. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D37.U”, o powierzchni 0,2867 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 0,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni terenu elementarnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 3 % powierzchni terenu elementarnego;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc postojowych:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „03KDL” i „22KDW”,

- b) minimalna liczba stanowisk postojowych - 25, w tym przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 10 pkt 6.

28. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D38.MW,U”, o powierzchni 0,2646 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym nauki, w szczególności szkolnictwa wyższego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego oraz szkolnictwa jako odrębne budynki;
  - b) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki ustaleń § 4 ust. 3,
  - c) dopuszcza się lokale na całej kondygnacji parteru lub obiekt usługowy o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m<sup>2</sup>, którego obsługa jest możliwa bezpośrednio z terenu komunikacyjnego „22KDW”,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,8,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe - 12,5 m,
    - budynki usługowe - 6,0 m,
  - g) geometria dachów – dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg „07KDD” i „22KDW”,
  - b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 5, w tym miejsca w garażu.

29. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D39.MN”, o powierzchni 0,4116 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 30 % dla zabudowy wolnostojącej,
    - 45 % dla zabudowy bliźniaczej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,

- dla obiektów towarzyszących - 4,5 m,

f) geometria dachów zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

- dla nowo realizowanych obiektów - dachy spadziste;

- dla istniejących obiektów - do zachowania i kontynuacji;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren położony w granicach strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7 pkt 1,

b) budynki ujęte w GEZ i pokazane na rysunku planu - chronione zgodnie z ustalenia § 7 pkt 3;

4) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) tereny chronione przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg "03KDL" i "21KDW",

b) minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt 5, w tym miejsca zlokalizowane w garażu.

30. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D40.E”, o powierzchni 0,0074 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) obiekt stacji transformatorowej,

b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do obiektów,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 85 % powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m,

e) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „21KDW,KS”.

31. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D41.MW”, o powierzchni 0,4556 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 2,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 % powierzchni terenu elementarnego,

d) maksymalna wysokość zabudowy - bez zmian, 5 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni terenu elementarnego,

c) wzdłuż granicy z terenem „D42.U” zachować skarpe;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z dróg publicznych „03KDL” i „07KDD”,

b) parking naziemny o minimalnej liczba stanowisk postojowych - 25,

c) dopuszcza się stanowiska postojowe w garażu podziemnym.

32. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D42.U”, o powierzchni 1,5190 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług, w tym szkolnictwa, w szczególności wyższego oraz zamieszkania zbiorowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki usługowe, szkolnictwa wyższego oraz budynki zamieszkania zbiorowego jako odrębne budynki;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % powierzchni terenu elementarnego,

e) maksymalna wysokość istniejącej zabudowy bez zmian, nowa zabudowa do 12,5 m,

f) geometria dachów- dla zabudowy istniejącej do zachowania i kontynuacji, dla nowej dachy płaskie, zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni terenu elementarnego;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi publicznej „03KDL” i dróg wewnętrznych „21KDW” i „22KDW”,

b) minimalna liczba stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 5, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

33. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D43.MW”, o powierzchni 0,2052 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 1,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian,
  - e) geometria dachów – do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
- a) obsługa wg ustaleń ogólnych, w tym z drogi wewnętrznej „22KDW”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

34. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D44.KS,U”, o powierzchni 0,4549 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parking naziemny o minimalnej liczbie stanowisk postojowych 60,
  - b) dopuszcza się stanowiska postojowe w garażu zlokalizowanym w obiekcie usługowym lub w formie garażu wielopoziomowego,
  - c) minimum 2 % stanowisk postojowych realizować jako przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5 % powierzchni terenu elementarnego,
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, z dróg „03KDL” i „22KDW”.

35. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D45.KS”, o powierzchni 0,1092 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parking naziemny, o minimalnej liczbą stanowisk postojowych - 20, w tym minimum 2 dla pojazdów z kartą parkingową,
  - b) istniejące obiekty infrastruktury technicznej należy uwzględnić przy projektowaniu zainwestowania;
- 3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10 %, powierzchni terenu elementarnego
  - b) wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4,0 m wzdłuż północnej granicy terenu;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: obsługa wg zasad ogólnych, w tym z drogi dojazdowej „06KDD” oraz dopuszcza się z drogi lokalnej „03KDL”.

36. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami „D46.E”, o powierzchni 0,0038 ha, i „D47.E”, o powierzchni 0,0050 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) lokalizacja stacji transformatorowej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 % powierzchni terenu,

c) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m,

d) geometria dachu - kąt nachylenia połaci dachowej nie większy niż 25°;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

37. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D48.MW”, o powierzchni 0,3662 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokale usługowe spełniające warunki § 4 ust. 3,

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 1,4 do 3,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy bez zmian, 12 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – do zachowania i kontynuacji, zgodnie z ustaleniami z ustaleniami § 5 pkt 5;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) teren chroniony przed hałasem jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 % powierzchni działki budowlanej,

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:

a) obsługa wg ustaleń ogólnych, w tym z terenów „24KDW,KS” i „25KDW,KS”,

b) nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

38. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem „D49.U,C” o powierzchni 0,0110 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług, obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektu usługowego lub obiektu infrastruktury technicznej – węzeł ciepły,

b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90 % powierzchni terenu,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m,

- e) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz miejsc do parkowania:
  - a) obsługa wg zasad ogólnych, w tym z terenu „25KDW,KS”,
  - b) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania.

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

1. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „01KDL”, o powierzchni 2,0085 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 18,0 m do 35,0 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania,
    - c) dopuszcza się drogę rowerową, o kierunku przebiegu jak na rysunku planu,
    - d) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: utrzymanie skarpy i obsadzeń zielenią przydrożną, w tym zielenią wysoką.
2. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „02KDL” o powierzchni 1,3227 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 15,0 m do 25,0 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, w rejonach skrzyżowań dopuszcza się inne rozwiązania,
    - c) dopuszcza się drogę rowerową, o kierunku przebiegu jak na rysunku planu,
    - d) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
3. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „03KDL” o powierzchni 2,3214 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 12,0 m do 34,0 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
    - c) dopuszcza się drogę rowerową, o kierunku przebiegu jak na rysunku planu,
    - d) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: należy utrzymać skarpy i obsadzenia zielenią przydrożną, w tym zielenią wysoką.
4. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „04KDL” o powierzchni 0,9337 ha, ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi klasy lokalnej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:



- a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 12,0 m do 20,0 m,
  - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: utrzymać skarpy i obsadzenia zielenią przydrożną.
5. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „05KDD”, o powierzchni 0,2710 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) pasa drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 16,0 m do 18,0 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
    - c) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 lit. a i c;
  - 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: należy utrzymać skarpy i obsadzenia zielenią przydrożną, w tym zielenią wysoką.
6. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „06KDD” o powierzchni 0,5063 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 14,0 m do 16,0 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
    - c) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11,
    - d) dopuszcza się drogę rowerową, o kierunku przebiegu jak na rysunku planu.
7. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „07KDD” o powierzchni 0,5422 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - do 10,5 m do 18,0 m,
    - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
    - c) dopuszcza się drogę rowerową, o kierunku przebiegu jak na rysunku planu.
    - d) dopuszcza się jedną nawierzchnię z wydzielonymi pasami ruchu pieszego i rowerowego,
    - e) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenu znajdującego się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 lit. a i c.

8. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „08KDD” o powierzchni 0,1778 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu - od 11,0 m do 12,5 m,

b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

9. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „09KDD” o powierzchni 0,4622 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) pas drogowy drogi publicznej o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu – od 11,0 m do 14,0 m,

b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

10. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: „10KDW”, o powierzchni 0,0743 ha, „11KDW”, o powierzchni 0,0496 ha, „12KDW”, o powierzchni 0,0434 ha, „13KDW”, o powierzchni 0,0335 ha „14KDW” o powierzchni 0,0315 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość ogólnodostępnego pasa drogowego zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 m do 7,0 m,

b) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,

c) dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych, równoległych do kierunku ruchu, na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0 m,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

11. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami „15KDW” o powierzchni 0,2076 ha, „16KDW” o powierzchni 0,1682 ha, „17KDW” o powierzchni 0,1072 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość ogólnodostępnego pasa drogowego zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0 m do 10,0 m,

b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,

d) dopuszcza się jednostronne sytuowanie miejsc postojowych, na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0 m,

e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

12. Dla terenu oznaczonego symbolami „18KDW,KS”, o powierzchni 0,2057 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej i obsługi komunikacyjnej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) ogólnodostępny teren drogi wewnętrznej i miejsc do parkowania w formie parkingu terenowego,
    - b) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
    - c) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust.5 i § 11;
  - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: od strony terenu „D25.ZP,US” utrzymać pas zieleni urządzonej, o minimalnej szerokości minimum 5,0 m.
13. Dla terenu oznaczonego symbolami „19KP”, o powierzchni 0,0560 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) ogólnodostępny teren komunikacji pieszej, o utwardzonej nawierzchni,
    - b) z terenu dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów „D23.U” i „D24.MW” - poprzez dojazd o minimalnej szerokości 7,0 m,
    - c) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 5 i § 11.
14. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „20KPJ”, o powierzchni 0,0934 ha,
- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) szerokość ogólnodostępnego ciągu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu - od 6,0 m do 11,0 m,
    - b) dopuszcza się realizację ciągu komunikacyjnego:
      - bez wydzielenia nawierzchni pasów ruchu pieszego i kołowego,
      - z wydzieleniem pasów ruchu poprzez zróżnicowanie ich nawierzchni kolorem oraz poprzez oznakowanie poziome,
    - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.
15. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „21KDW”, o powierzchni 0,0269 ha,
- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) zasady zainwestowania terenu:
    - a) ogólnodostępna droga wewnętrzna - plac drogowy,
    - b) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
    - c) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust.5 i § 11.

16. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „22KDW”, o powierzchni 0,2119 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) ogólnodostępny teren pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu - 12,0 m,
  - b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,
  - d) dopuszcza się jednostronne sytuowanie stanowisk postojowych - równoległe do kierunku ruchu, na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0 m:
  - e) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

17. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „23KP”, o powierzchni 0,2156 ha,

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) szerokość ciągu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 9,0 m do 10,0 m,
  - b) z terenu dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu „D25.MW”,
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 11,
  - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

18. Dla terenów obsługi komunikacyjnej oznaczonych symbolami „24KDW,KS”, o powierzchni 0,3025 ha, „25KDW,KS”, o powierzchni 0,3797 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej i obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) teren ogólnodostępnego pasa drogi wewnętrznej i lokalizacji miejsc do parkowania,
  - b) dopuszcza się realizację ciągu komunikacyjnego:
    - bez wydzielenia nawierzchni pasów ruchu kołowego i pieszego,
    - z wydzieleniem pasów ruchu pieszych poprzez wprowadzenie chodnika bądź zróżnicowania nawierzchni kolorem oraz poprzez oznakowanie poziome,
  - c) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych,
  - d) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust.5 i § 11.

19. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem „26KP”, o powierzchni 0,1842 ha, „27KP”, o powierzchni 0,1309 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego;
- 2) zasady zainwestowania terenu:
  - a) szerokość ciągów zmienna zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 m do 10,0 m,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją terenu, z wyłączeniem jak w lit. c,
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 11.

20. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „28KPJ”, o powierzchni 0,2247 ha,

1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość ciągu zmienna zgodnie z rysunkiem planu – od 8,0 m do 11,0 m,

b) dopuszcza się realizację ciągu komunikacyjnego bez wydzielania nawierzchni pasów ruchu pieszego i kołowego,

c) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją terenu, z wyłączeniem jak w lit. d,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 11.

21. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „29KDW,KS”, o powierzchni 0,6189 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej i obsługi komunikacyjnej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) teren ogólnodostępnego pasa drogowego drogi wewnętrznej i lokalizacji miejsc do parkowania,

b) lokalizacja stanowisk postojowych w formie parkingów terenowych,

c) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust.5 i § 11.

22. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „30KDW”, o powierzchni 0,7204 ha, „31KDW” o powierzchni 0,1137 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość pasów drogowych zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 10,0 m do 20,0 m,

b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) nakaz wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,

d) dopuszcza się chodnik jednostronnie,

e) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania:

- jednostronnie na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0 m,

- w formie parkingu - na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 17,0 m,

f) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 11.

23. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „32KDW,KS”, o powierzchni 0,6823 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej i obsługi komunikacyjnej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej i lokalizacji miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się realizację ciągu komunikacyjnego:

- bez wydzielania nawierzchni pasów ruchu kołowego i rowerowego,

- z wydzieleniem pasa ruchu pieszych poprzez wprowadzenie chodnika bądź zróżnicowania nawierzchni kolorem oraz poprzez oznakowanie poziome,

c) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych w formie parkingów terenowych,

d) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 5 i § 11.

24. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: „33KPJ”, o powierzchni 0,0924 ha, „35KPJ” o powierzchni 0,0257 ha, „36KPJ”, o powierzchni 0,1968 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość ciągów zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 7,0 m do 10,0 m,

b) nawierzchnię należy wykonać jako utwardzoną,

c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych pasów dla ruchu pieszego i kołowego,

d) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w § 11,

e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

25. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „34KP”, o powierzchni 0,1966 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość ciągu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 6,5 m do 16,0 m,

b) nawierzchnie należy wykonać jako utwardzone, dopuszcza się nawierzchnie mineralne lub z kruszywa naturalnego,

c) prowadząc prace budowlane i ziemne należy zachować istniejące skarpy,

d) dopuszcza się na terenie lokalizację dojazdu - z drogi „04KDL” - do działek i obiektów położonych na terenach: „C2.MW”, „C3.MW”, „C7.ZP,US” - o minimalnej szerokości jezdni 5,0 m,

e) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w § 11,

f) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

26. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: „37KDW”, o powierzchni 0,1792 ha, „39KDW”, o powierzchni 0,3683 ha, „40KDW” o powierzchni 0,0936 ha, „41KDW”, o powierzchni 0,4679 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość pasów drogowych zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 7,0 m do 14,0 m,

b) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,

d) dopuszcza się jednostronne sytuowanie stanowisk postojowych - równoległe do kierunku ruchu, na odcinkach pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0 m,

e) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 11.

27. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem „38KPJ”, o powierzchni 0,0666 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) teren ogólnodostępnego ciągu komunikacyjnego,

b) szerokość ciągu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 4,5 m do 7,5 m,

c) nawierzchnię należy wykonać jako utwardzoną, dopuszcza się mineralną lub z kruszywa naturalnego,

d) dopuszcza się urządzenie terenu bez wydzielenia odrębnych pasów dla ruchu pieszego i kołowego,

e) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 11,

f) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

28. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: „42KDW”, o powierzchni 1,0202 ha, „45KDW” o powierzchni 0,0989 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) szerokość pasów drogowych zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – od 7,5 m do 22,5 m,

b) jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) nakaz wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,

d) dopuszcza się chodnik jednostronnie, w formie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego,

e) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych,

f) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 11.

29. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: „43KDW,KS”, o powierzchni 0,3552 ha, „47KDW,KS” o powierzchni 0,3171 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej i obsługi komunikacyjnej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej i lokalizacji miejsc do parkowania,

b) dopuszcza się istniejące miejsca parkowania w formie szeregowej zabudowy garażowej,

c) dopuszcza się stanowiska postojowe na terenie,

d) dopuszcza się realizację pasa ruchu bez wydzielenia odrębnych nawierzchni jezdni i chodnika,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla „43KDW,KS” - 50 % powierzchni terenu elementarnego,

- dla „47KDW,KS” – 15 % powierzchni terenu elementarnego,

f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej 4,0 m,

g) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 5 i § 11.

30. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami: „44KP”, o powierzchni 0,1404 ha, „48KP” o powierzchni 0,0264 ha, „49KP” o powierzchni 0,0233 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszych;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) na terenie „44KP” dopuszcza się lokalizację jednego obiektu usługowego, dostępnego z drogi publicznej „01KDL” lub poprzez teren „43KDW,KS”,

b) powierzchnia obiektu usługowego, o którym mowa w pkt 2 lit. a - maksymalnie 60 m<sup>2</sup>, wysokość do 8,0 m,

c) szerokość ciągu zmienna zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 m do 12,0 m,

d) nawierzchnie należy wykonać jako utwardzone, dopuszcza się mineralne lub z kruszywa naturalnego,

e) prowadząc prace budowlane i ziemne należy zachować istniejące skarpy,

f) z terenu „44KP” dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów „A11.MW” i „A16.M” – dojazd o minimalnej szerokości 7,0 m, od strony drogi wewnętrznej „45KDW”,

g) dopuszcza się obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust.5 i § 11.

h) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem „46KDW,KS”, o powierzchni 0,7658 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej i obsługi komunikacyjnej;

2) zasady zainwestowania terenu:

a) teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, placów komunikacyjnych i parkingów;

b) dopuszcza się:

- terenowe stanowiska postojowe, w tym w formie parkingu,

- drogę rowerową, o przebiegu jak na rysunku planu,

- obiekty nie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustaleniami § 4 ust.5 i § 11;

3) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) zachowanie zieleni wysokiej, towarzyszącej parkingom i placom, poprzez utrzymanie istniejących nasadzeń lub dokonanie nasadzeń zastępczych,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2 % powierzchni terenu.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** 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.



**§ 20.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/431/2001 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ul. Władysława IV a ul. Batalionów Chłopskich (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 23, poz. 490)

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

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

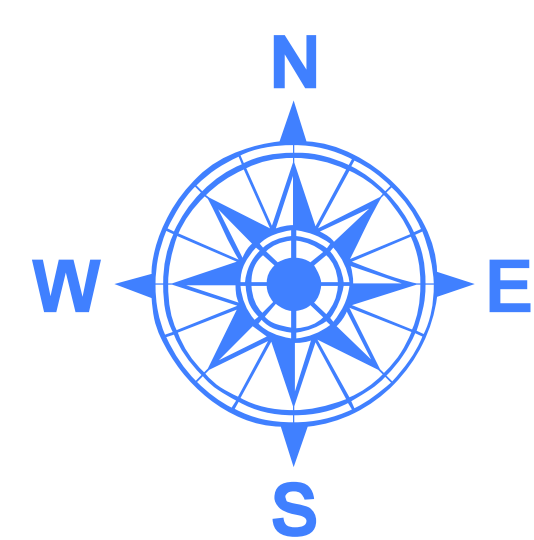
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Koszalinie

**Jan Kuriata**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "WŁADYSŁAWA IV - BATALIONÓW CHŁOPSKICH"

SKALA 1:1000



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zastawu Geodezyjnego i Kartograficznego - Licencja Przewodnika Miasta Koszalin nr GK-18.0642.1188.2018.AG\_3261\_P z dnia 9 października 2018 r.

### OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

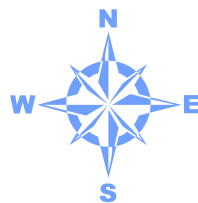
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny elementarne
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- granica strefy "B" częściowej ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "K" ochrony krajobrazu komponowanego
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M,U** tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej
- MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW,U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MW/U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U** tereny zabudowy usługowej
- U,MN** tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- U,C** tereny usług, obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
- UO** tereny zabudowy usługowej: oświaty, opieki i wychowania
- US** tereny sportu i rekreacji
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- ZP,U** tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- ZP,US** tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowe
- ZP,IT** tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej
- E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- G** tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- KS** tereny obsługi komunikacyjnej
- KS,U** tereny obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej

- KDL** tereny dróg klasy lokalnej
- KDD** tereny dróg klasy dojazdowej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych
- KDW,KS** tereny dróg wewnętrznych i obsługi komunikacyjnej
- KPJ** tereny ciągów pieszo-jednych
- KP** tereny ciągów pieszych

### OZNACZENIA INFORMACYJNE nie będące ustaleniami planu miejscowego:

- zabudki nieruchome ujęte w Główniej Encyklopedii Zabudków
- drogi rowerowe - kierunki głównych przebiegów

# Wyrys ze Studium uwańkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina 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 średniej wielofunkcyjnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- U/UC Tereny centrów handlowo-usługowych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- P/U 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 łęgowej
- R Tereny rolne 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
- UT/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji

## Komunikacja

- 01KD.S Droga klasy ekspresowej
- 03KD.CP 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
- TD Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
- TC 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
- Granice obszarów zmeliorowanych
- Istniejące waly przeciwpowodziowe
- Istniejące przepompownie melioracyjne
- Projektowane przepompownie melioracyjne

## Ochrona środowiska kulturowego

- Obiekty w rejestrze zabytków
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy
- Proponowane parki kulturowe - PK
- Granica obszaru średniowiecza 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 komponowanego
- E Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego
- Strefa WI pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
- Strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

## Ochrona środowiska przyrodniczego

- Istniejący rezerwat przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
- Tereny otuliny rezerwatu przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
- Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Grabowe"
- Okolice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
- Istniejące użytki ekologiczne
- Proponowane użytki ekologiczne
- Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
- Proponowany park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
- Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Młodkie"
- Obszar cenny przyrodniczo OCL
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Istniejące pomniki przyrody

## 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

## Funkcje dominujące

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
- MS Tereny zabudowy średniej wielofunkcyjnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- U/UC Tereny centrów handlowo-usługowych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- P/U 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 łęgowej
- R Tereny rolne w tym upraw sadowo-ogrodniczych
- WS Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
- U/ZP Tereny usług w zieleni parkowej
- UT/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym

- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- 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 od nasopowietrznych linii wysokiego napięcia
- Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- Granice obszaru zagrożenia powodzią
- Granice polderów łąkowych - obszary zagrożonych powodzią
- Granice obszarów zmeliorowanych
- Istniejące waly przeciwpowodziowe

## Ochrona środowiska kulturowego

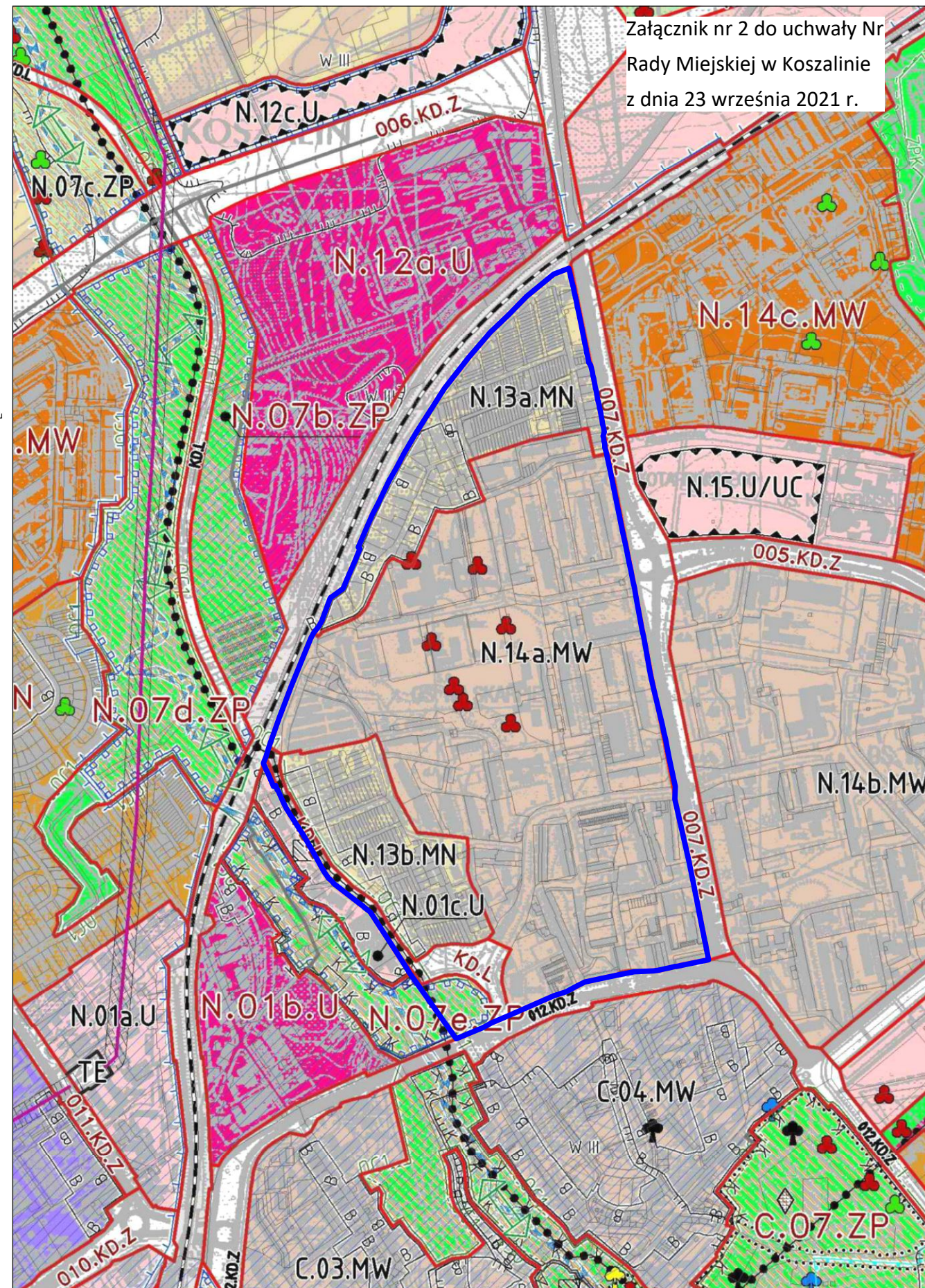
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultu religijnego
- Granica obszaru średniowiecza wpisane do rejestru zabytków
- Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

## Strefy ochrony konserwatorskiej

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

## Ochrona środowiska przyrodniczego

- Istniejący rezerwat przyrody "Bielica"
- Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- Obszar mający znaczenie 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 Dzierżanki i rzeki Unieść
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Lasy ochronne
- Udokumentowane złoża surowców (T/Q - torfów, K/Q - kresy kaolinowej)
- 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.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 września 2021 r.

obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Władystawa IV - Batalionów Chłopskich"

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 23 września 2021 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:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV-Batalionów Chłopskich” w Koszalinie wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- od dnia 3 września 2020 r. do dnia 2 października 2020 r.,
- od dnia 16 lutego 2021 r. do dnia 16 marca 2021 r.,
- od dnia 12 maja 2021 r. do dnia 11 czerwca 2021 r.

wniesiono uwagi, których wykazy w formach tabelarycznych stanowią integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych. 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. Z uwagi na istotę wprowadzanych zmian do projektu planu stwierdzono konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Do projektu planu wyłożonego po raz czwarty, w dniach od 14 lipca 2021 r. do 12 sierpnia 2021 r., w terminie wyznaczonym na składanie uwag tj. do dnia 27 sierpnia 2021 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Rada Miejska w Koszalinie postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta i przyjmuje sposób ich rozpatrzenia. 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

Do załącznika Nr 3 do Uchwały Nr ..... /2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia .....września 2021 r.

L.p.	Składający uwagę; Wykaz, pozycja wykazu, pkt pozycji; treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy/ symbol terenu w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4
<p><b>W I – dotyczy wykazu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2020 r. do 2 października 2020 r.</b></p> <p><b>W II – dotyczy wykazu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r.</b></p> <p><b>W III – dotyczy wykazu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 maja 2021 r. do 11 czerwca 2021 r.</b></p>			
1.	<p>Politechnika Koszalińska <b>WI – poz. 1.1.2</b> Teren „<b>C20.U</b>”: zwiększenie wysokości zabudowy do 30,0 m.</p> <p><b>WI – poz. 1.2.2</b> Teren „<b>D38.MW,U</b>”: zmiana wysokości: -budynki wielorodzinne i mieszkaniowo – usługowe z 12,0 m do 25,0 m, -budynki szkolnictwa wyższego i nauki – 25,0 m, -budynki zbiorowego zamieszkania – 25,0 m.</p> <p><b>WI – poz. 1.3.2</b> Teren „<b>D42.U</b>”: zmiana wysokości nowej zabudowy do 25,0 m.</p>	<p>dz. nr 606 obręb nr 0015 „<b>C20.U</b>”</p> <p>dz. nr 605/2 ( część) obręb nr 0015 „<b>D38.MW,U</b>”</p> <p>dz. nr 84/27, 605/2 ( część) obręb nr 0015 „<b>D42.U</b>”</p>	<p>Wysokość 30,0 m znacząco przekracza wysokość zabudowy położonej w sąsiedztwie. Biorąc powyższe pod uwagę dopuszczalne jest zwiększenie wysokości zabudowy do 20 m. Taka wysokość umożliwi wybudowanie budynku zamieszkania zbiorowego 6-cio kondygnacyjnego lub budynku usług szkolnictwa wyższego 5-6 kondygnacyjnego. Natomiast wysokość zabudowy od strony wjazdu nie powinna przekraczać 12,0m.</p> <p>Wysokość zabudowy 25,0 m znacząco przekracza wysokość budynków położonych w sąsiedztwie. Wskazane jest utrzymanie ustalonych w projekcie planu wysokości z dopuszczeniem zwiększenia do 12,5m co pozostanie bez wpływu na porządek urbanistyczny ustalony w przedmiotowym terenie;</p> <p>Celem zachowania ładu przestrzennego dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy do 12,5m co nawiązuje do wysokości budynków położonych w sąsiedztwie (od 11m do 12m) i wzdłuż pasa drogowego oznaczonego w planie symbolem 22 KDW.</p>
2.	<p>Osoba fizyczna <b>WI – poz. 3.1</b> Teren „<b>A19.U</b>”: wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację wymaganych miejsc postojowych poza</p>	<p>dz. nr 186/19 obręb nr 0015 „<b>A19.U</b>”</p>	<p>Inwestor winien rozliczyć swoją inwestycję na terenie, do którego ma tytuł prawny. Dla terenu „<b>A19.U</b>” w projekcie ustalono m.in.: „<i>nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych</i>”.</p>

	<p>przedmiotowym terenem tj. na terenie elementarnym „A20.ZP” położonym w bezpośrednim sąsiedztwie.</p> <p><b>WI</b> – poz. 3.2</p> <p>Część terenu „A20.ZP”: wprowadzenie możliwości realizacji stanowisk postojowych obsługujących przyległy obszar „A19.U” poprzez podział terenu „A20.ZP”, na część „zachodnią” (wzdłuż granicy obszarów „A20.ZP” i „A19.U”) z miejscami postojowymi (30 miejsc) oraz „wschodnią” w postaci terenów zieleni urządzonej, której zapisy pozostałyby w planowanym kształcie.</p>	<p>dz. nr 609/21 obręb nr 0015 „A20.ZP”</p>	<p>Na etapie opiniowania projektu planu takie rozwiązanie było proponowane i wzbudziło zdecydowany sprzeciw mieszkańców, poparty przez Radę Osiedla „Tysiąclecia”.</p>
<p>3.</p>	<p>Osoby fizyczne</p> <p><b>WI</b> – poz. 4.0.1 poz. 4.0.2 poz. 4.0.3 poz. 4.0.5 poz. 5.0.1 poz. 5.0.2 poz. 5.0.3 poz. 5.0.5</p> <p>Teren „A18.U, MN”: - dopuszczenie intensywności zabudowy od 0,8 do 3,0; - dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej; - zniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, - wyznaczenie poza granicami terenu „A18.U,MN” obszaru pod lokalizację miejsc postojowych obsługujących przedmiotowy teren.</p>	<p>dz. nr 186/13, 186/11 obręb nr 0015 „A18.U,MN”</p>	<p>Ustalając w planie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu analizuje się istniejące uwarunkowania, 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>Ze względu na wielkość działek, ich przeznaczenie i formę zabudowy nie jest wskazane zwiększanie intensywności terenu do 3,0. Celem zachowania równowagi między interesem prywatnym a publicznym w kontekście porządku urbanistycznego ustalono jako właściwy wskaźnik maksymalny 2,4, który przy zwiększeniu wysokości zabudowy do 10 m umożliwi realizację budynków do 3 pełnych kondygnacji;</p> <p>W granicach działki budowlanej należy umożliwić lokalizację wszystkich niezbędnych dla funkcjonowania budynku elementów takich jak dojścia, schody zewnętrzne, zadaszenia, okapy, rynny i rury spustowe. Maksymalna powierzchnia zabudowy (80%) ustalona w projekcie planu umożliwi zrealizowanie tych elementów w granicach działki.</p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie linii zabudowy jest wymogiem ustawowym, zwłaszcza dla terenów niezainwestowanych;</p> <p>Zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 4 lit. b projektu planu – ze względu na małą powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy szeregowej sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy zapisano „nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych”. Natomiast dla każdej innej formy zabudowy wymagana jest realizacja miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 10 pkt 5 na terenie objętym inwestycją.</p>

4.	<p>Osoba fizyczna</p> <p><b>WI</b> – poz. 6 <b>WII</b> – poz. 2</p> <p>Teren <b>„D2.MN”</b>: - zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych z 9,0m do 10,0 m±10,5 m”,</p> <p>- ustalenie możliwości posadowienia budynku (ściana z oknami, drzwiami) w odległości 2,0 ÷ 2,5 m od granicy działki.</p>	<p>dz. nr 28 obręb nr 0015 <b>„D2.MN”</b></p>	<p>W pierwszym wyłożeniu nie uwzględniono wprowadzenia dla terenu „D2.MN” postulowanej wysokości od 10 m do 10,5 m. Ze względu na jego położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dopuszczono wysokość zabudowy do 9,5 m tj. do wysokości istniejącej zabudowy historycznej kształtującej charakter ulicy.</p> <p>W drugim wyłożeniu projektu do publicznego wglądu ponownie złożona uwaga została przesłana do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uwzględnił zwiększenie wysokości do 10,5 m dla budynków położonych w głębi terenu elementarnego.</p> <p>Zasady sytuowania zabudowy od granicy z działką budowlaną regulują przepisy rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zbliżenie zabudowy na odległość od 2,0 m do 2,5 m od granicy działki jest niedopuszczalne w świetle przywoływanego rozporządzenia.</p>
5.	<p>Osoby fizyczne</p> <p><b>WI</b> – poz. 7 poz. 9 poz. 15</p> <p>Teren <b>„A18.U, MN”</b>: - zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 95% dla wnioskowanych działek - zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11,5 m, - zwiększenie intensywności zabudowy do 3,</p> <p>- w zakresie geometrii dachu: „dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych powyżej 20°”.</p>	<p>dz. nr od 186/7 do 186/14 obręb nr 0015 <b>„A18.U,MN”</b></p> <p>dz. nr 186/11 obręb nr 0015 <b>„A18.U,MN”</b></p>	<p>Nie uwzględniono zwiększenia wysokości zabudowy do 11,5 m i intensywności zabudowy do 3.</p> <p>Natomiast zgodnie z zasadą kształtowania przestrzeni z zachowaniem ładu przestrzennego ustalone w planie wskaźniki powinny umożliwiać zabudowę terenu w sposób harmonijny i uporządkowany z poszanowaniem istniejących uwarunkowań. Ze względu na wielkość działek, ich przeznaczenie i formę zabudowy nie jest wskazane zwiększanie zarówno powierzchni jak i intensywności zabudowy do poziomu wskazanego we wniosku. Celem zachowania równowagi między interesem prywatnym a publicznym w kontekście porządku urbanistycznego ustalono jako właściwy wskaźnik maksymalny 2,4, który przy zwiększeniu wysokości zabudowy do 10 m umożliwi realizację budynków do 3 pełnych kondygnacji.</p> <p>Dopuszczenie dachów stromych stanowiłyby dysonans w istniejącej zabudowie krytej dachami płaskimi.</p>
6.	<p>Osoby fizyczne</p> <p><b>WI</b> – poz. 8 poz. 10 poz. 17 poz. 20</p> <p>Teren <b>„A18.U,MN”</b> – zmiana ustalenia §14 ust. 12 pkt 2 lit. b) na: „obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działek”</p>	<p><b>„A18.U,MN”</b></p> <p>dz. nr 186/10 obręb 0015 <b>„A18.U,MN”</b></p>	<p>Ustalenie linii zabudowy na granicy działki budowlanej skutkowałoby szeregiem ograniczeń przy budowie budynku (okapy, gzymsy, zadaszenia, rynny i rury spustowe winny znaleźć się w granicach własnej działki).</p>

7.	<p>Osoby fizyczne  <b>WI</b> – poz. 11          poz. 14          poz. 16          poz. 18          Tern „<b>A18.U,MN</b>”:          w § 19, wykreślenie 30% stawki wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.</p>	<p>dz. nr 186/6          obręb 0015          „<b>A18.U,MN</b>”           dz. nr 186/10, 186/12,          186/16          obręb 0015          „<b>A18.U,MN</b>”           dz. nr 186/11          obręb 0015          „<b>A18.U,MN</b>”</p>	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej jest wymogiem ustawowym.</p>
8.	<p>Osoba fizyczna  <b>WI</b> – poz. 12           Dla działek nr 186/6 i 186/16 położonych na terenie „<b>A18.U,MN</b>” wydzielenie odrębnego terenu elementarnego pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, o poniższych wskaźnikach:          - maksymalna wysokość zabudowy 13,5 m,          - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działek;          - intensywność zabudowy do 3,          - maksymalna powierzchnia zabudowy tych działek do 95%.</p>	<p>dz. nr 168/6, 186/16           obręb nr 0015          „<b>A18.U,MN</b>”</p>	<p>Dopuszczono wyodrębnienie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze przy zachowaniu wysokości budynków jak dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.          Dla zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi należy ustalić min. 25% powierzchni biologicznie czynnej. W granicach działki objętej inwestycją należy wyznaczyć niezbędną ilość miejsc postojowych wg. wskaźnika ustalonego w §10 pkt 5. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy oraz intensywność zabudowy muszą uwzględniać powyższe ograniczenia oraz zabezpieczać możliwość lokalizacji w granicach działki powierzchni pod dojścia, dojazdu, ewentualne parkingi terenowe oraz miejsce składowania odpadów.          Z uwagi na powyższe maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w tym terenie nie powinien przekraczać 45% a intensywność zabudowy 1,35.</p>
9.	<p>Osoba fizyczna  <b>WI</b> – poz. 13          Teren „<b>A18.U, MN</b>”:          - zmiana na obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działek,          - zwiększenie intensywności zabudowy do 3,          - zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 95%,          podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11,5m,          - w zakresie geometrii dachu ustalić – „dachy spadziste o nachyleniu głównych połąci dachowych powyżej 20°”.</p>	<p>dz. nr 168/6, 186/12,          186/16, 186/24          obręb nr 0015          „<b>A18.U,MN</b>”</p>	<p>Ustalenie linii zabudowy na granicy działki budowlanej skutkowałoby szeregiem ograniczeń zarówno przy budowie budynku (okapy, gzymsy, zadaszenia, rynny i rury spustowe winny znaleźć się w granicach własnej działki).</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. Zwiększenie wszystkich wskaźników zabudowy do poziomu o jakim mowa w uwadze nie uwzględnia powyższych zasad.</p> <p>Ze względu na intensywność wykorzystania terenów sąsiednich, deficyt miejsc postojowych, małą przepustowość dróg obsługujących oraz skalę zabudowy usługowej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie można dopuścić maksymalnie wskaźniki:          - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki;          - intensywność zabudowy 0,5 do 2,4;          - wysokość maksymalna – 10 m co umożliwia realizację do 3 pełnych kondygnacji zabudowy szeregowej;</p> <p>Dachy strome stanowiłyby dysonans w stosunku do istniejącej zabudowy krytej dachami płaskimi.</p>



10.	<p>Osoba fizyczna <b>WI</b> – poz. 19 Dla terenu „<b>A18.U,MN</b>” :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczenie intensywności zabudowy w zakresie od 0,8 do 3,0;</li> <li>- dopuszczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 95% powierzchni działek budowlanych;</li> <li>- usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;</li> <li>- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m, do 3 pełnych kondygnacji naziemnych;</li> <li>- wytyczenie miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie poza terenem elementarnym.</li> </ul>	<p>dz. nr 186/7 i 186/8, obręb 0015 <b>„A18.U,MN”</b></p> <p>dz. nr 186/16 obręb nr 0015 <b>„A27.MW,U”</b></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. Zwiększenie wszystkich wskaźników zabudowy do poziomu o jakim mowa w uwadze nie uwzględnia powyższych zasad.</p> <p>Ze względu na intensywność wykorzystania terenów sąsiednich, deficyt miejsc postojowych, małą przepustowość dróg obsługujących oraz skalę zabudowy usługowej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie można dopuścić maksymalnie wskaźniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki;</li> <li>- intensywność zabudowy 0,5 do 2,4;</li> <li>- wysokość maksymalna – 10 m co umożliwia realizację do 3 pełnych kondygnacji zabudowy szeregowej zgodnie ze złożoną uwagą.</li> </ul> <p>Ustalenie linii zabudowy na granicy działki budowlanej skutkowałoby szeregiem ograniczeń zarówno przy budowie budynku (okapy, gzymsy, zadaszenia, rynny i rury spustowe winny znaleźć się w granicach własnej działki);</p> <p>Zgodnie z § 14 ust. 12 pkt 4 lit. b projektu planu – ze względu na małą powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy szeregowej sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy „nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych”. Natomiast dla każdej innej formy zabudowy wymagana jest realizacja miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 10 pkt 5 na terenie objętym inwestycją.</p>
11.	<p>Osoba fizyczna <b>WII</b> – poz. 1.0.1 poz. 1.0.2 poz. 1.0.3</p> <p>Teren „<b>A27.MW,U</b>”:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- połączenie w jeden teren elementarny działki nr 186/6 i 186/16,</li> <li>- zmiana wskaźników:</li> <li>·intensywności zabudowy od 1,2 do 2,6,</li> <li>·ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy – 65%,</li> <li>·ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12,5 m, 4 kondygnacje naziemne;</li> <li>- wyłączenie działek nr 186/6 i 186/16 z jednorazowej opłaty określoną stawką jednorazową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zbyciem nieruchomości.</li> </ul>	<p>dz. nr 186/6 obręb nr 0015 <b>„A18.U,MN”</b></p> <p>dz. nr 186/16 obręb nr 0015 <b>„A27.MW,U”</b></p>	<p>Nie uwzględniono połączenia działek nr 186/6 i 186/16 w jeden teren elementarny. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania ustala się w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania, w tym intensywność wykorzystania terenu i parametry zabudowy sąsiedniej, uwarunkowania komunikacyjne, infrastrukturalne oraz społeczne.</p> <p>Analiza powyższych aspektów wykazała, iż ustalony w projekcie planu podział na tereny funkcjonalne jest właściwy z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz umożliwia realizację zabudowy wielorodzinnej i usługowej zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi w studium.</p> <p>Nie uwzględniono zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 2,6, zwiększenia wysokości zabudowy do 12,5 m oraz zwiększenia powierzchni zabudowy do 65 %. Realizacja zabudowy o proponowanych w uwadze wskaźnikach nie harmonizowałaby z sąsiednią zabudową.</p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej jest wymogiem ustawowym.</p>

12.	Osoba fizyczna <b>WIII-poz. 1.0.2</b> Teren „D22.U”: - zwiększenie wysokości zabudowy do 14 m, - zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 20%.	dz. nr 602 obręb nr 0015 „D22.U”	Z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z pozostałą treścią uwagi tj. dodaniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nastąpiła zmiana oznaczenia terenu na „D22.MW/U”. Dodanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej uniemożliwia zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 20% ze względu na wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie uwzględniono zwiększenia wysokości zabudowy do 14 m gdyż projektowana zabudowa powinna kontynuować wysokość zabudowy występującej w bezpośrednim sąsiedztwie, która nie przekracza 12,5m.
13.	Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie” <b>WIII-poz. 2</b> Część terenu „03.KDL”: włączenie do terenu „C19.KS,U” umożliwiając budowę garaży.	dz. nr 86/7 obręb nr 0015 „03.KDL”	Nie uzasadnione jest zawężanie pasa drogowego na rzecz budowy zespołu garaży, w szczególności w pobliżu skrzyżowania dróg publicznych. Należy utrzymać ciągłość ustalonej w planie linii zabudowy, a pas drogowy pozostawić w dotychczasowych liniach rozgraniczających.
14.	Osoba fizyczna <b>WIII-poz. 3</b> Teren „C8.U”: zmiana przeznaczenia z zabudowy usługowej na zabudowę usługowo-mieszkalną.	dz. nr 594 obręb nr 0015 „C8.U”	Budynek usługowy położony na terenie elementarnym C8.U pełni funkcję obsługującą dla położonego w sąsiedztwie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na przedmiotowej działce nie służy zachowaniu ładu przestrzennego mimo, iż w sąsiedztwie taka występuje. Nieruchomość, której dotyczy uwaga ma powierzchnię 341 m <sup>2</sup> . Ze względu na niewielką powierzchnię, na działce możliwa byłaby lokalizacja wyłącznie pojedynczego lokalu mieszkalnego. W sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna, która jednak posiada diametralnie odmienne parametry zabudowy i zagospodarowania niż zabudowa położona na terenie C8.U. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia wprowadzanie zabudowy jednorodzinnej na przedmiotowym terenie.
15.	Osoba fizyczna <b>WIII-poz. 4</b> Część terenu 26U/ZP: zmiana przeznaczenia na zieleń chronioną prawnie i ustanowienie na działce obszaru „Natura 2000” oraz umożliwienie przejazdu przez przedmiotowy do nieruchomości należących do osoby składającej uwagę.	dz. nr 102/6 obręb nr 0015	Uwaga bezzasadna działka nr 102/6 w obrębie 0015 położona jest poza granicami sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Władysława IV – Batalionów Chłopskich” w Koszalinie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 23 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym 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 drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 22KDW oraz realizację części odcinków dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 41KDW i 46 KDW,KS;
- 2) realizację części odcinka drogi o klasie ulicy dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem 06KDD;
- 3) realizację ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie symbolem 33KPJ;

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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Koszalinie  
z dnia 23 września 2021 r.

**Dane przestrzenne.**