

**UCHWAŁA NR LXXV/1050/2024  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/91/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami”, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sarzyna w Koszalinie, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 405,56 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały, są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony przestrzeni publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której bezpośrednio należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynku stanowiącej elewację, przy czym dopuszcza się:
  - a) cofnięcie na odległość nie większą niż 1,8 m fragmentów elewacji o powierzchni nie większej, niż 30% powierzchni rzutu elewacji,
  - b) lokalizowanie przejść bramowych,
  - c) wysunięcie przed linię:
    - podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu działki budowlanej,
    - schodów i pochylni wejściowych do budynku, balkonów i tarasów, zadaszeń nad nimi na odległość nie większą niż 1,8 m,
    - zjazdów do hal garażowych,

- wykuszy, loggii, okapów i gzymsów, studzienek doświetlających piwnice na odległość nie większą niż 0,9 m;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar sytuowania budynków oraz wiat, altan i szklarni, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię:

- a) podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu urządzonego terenu działki budowlanej,
- b) schodów i pochylni wejściowych do budynku, balkonów i tarasów, zadaszeń nad nimi - na odległość nie większą niż 1,8 m,
- c) zjazdów do hal garażowych oraz doków i ramp rozładunkowych - na odległość nie większą niż 1,8 m,
- d) wykuszy, loggii, okapów i gzymsów, studzienek doświetlających piwnice - na odległość nie większą niż 0,9 m,
- e) warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej - dla budynków istniejących;

4) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek w zabudowie mieszkaniowej, składający się z więcej niż 2 i nie więcej niż 6 samodzielnych lokali mieszkalnych, przy czym dopuszcza się, by jeden z lokali był lokalem niemieszkalnym o funkcji usług nieuciążliwych, lokalizowanym w poziomie parteru z dostępem od zewnątrz budynku, oraz pod warunkiem, że powierzchnia całkowita tego lokalu, nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

5) **funkcji usługowej, usługach** - należy przez to rozumieć działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;

6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie usług podstawowych, w zgodności z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, takich jak: handel detaliczny, usługi bankowe i pocztowe, gastronomiczne, projektowe, niepubliczne usługi opieki, zdrowia, oświaty, biura, usługi serwisowe sprzętu komputerowego, elektronicznego lub artykułów gospodarstwa domowego, nieuciążliwe usługi rzemiosła artystycznego, krawieckie, kosmetyczne, fryzjerskie, z wyłączeniem usług prowadzonych w obiektach takich jak: stacje paliw, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, hurtownie, stolarnie, warsztaty ślusarskie;

7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub taras stanowiący zadaszenie o kącie nachylenia połąci od 0° do 12° włącznie;

8) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°, o ile ustalenia szczegółowe nie określają tego kąta inaczej;

9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zabudowy określanej zgodnie z przepisami odrębnymi w powierzchni działki budowlanej;

11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:

- a) budynków mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
- b) pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do obiektu budowlanego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia, przy czym określone w ustaleniach szczegółowych, maksymalne wartości wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć, budynek lub element budynku, który koncentruje uwagę obserwatora ze względu na swoją dominującą wysokość lub kubaturę oraz wyróżniającą

formę architektoniczną lub użyte materiały wykończeniowe odróżniające go od pozostałej zabudowy lub jako element budynku – od pozostałej bryły budynku;

14) **wartościowym drzewie** – należy przez to rozumieć drzewa, rodzimego gatunku, których obwód pnia na wysokości 1,3 m od gruntu jest równa lub większa niż 120 cm

**§ 4.** 1. Obszar planu dzieli się na jednostki strukturalne oznaczone literami A, B, C, D, E, F, G oraz H odpowiadające jednostkom planistycznym w studium uwarunkowań, na których wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami liczbowo-literowymi, gdzie:

1) pierwsza litera oznacza jednostkę strukturalną planu;

2) następująca po kropce liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wydzielonego w granicach jednostki strukturalnej, po którym wprowadzono symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu.

2. Nie oznacza się symbolem jednostki strukturalnej, o której mowa w ust. 1 terenów: wód wewnętrznych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i terenu kolei.

3. Ustalenia wstępne oraz ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów należy odczytywać łącznie.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych planu powierzchnie terenów mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami literowymi:

1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

3) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

4) MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

5) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;

7) U – tereny usług;

8) UP – tereny usług publicznych;

9) U,MN – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

10) KP/U – teren parkingu ogólnodostępnego lub usług związanych z obsługą cmentarza;

11) ZP/US – tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;

12) ZP – tereny zieleni urządzonej;

13) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;

14) ZC – teren cmentarza;

15) Zł – tereny zieleni łąkowej;

16) W – tereny wód powierzchniowych;

17) KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej;

18) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

19) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

20) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KDP – tereny ciągów pieszych;
- 23) TK – teren kolei;
- 24) IE – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;
- 25) IE/IK – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa lub przepompownia ścieków;
- 26) IK - tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 27) IT – teren infrastruktury technicznej – wieża telekomunikacyjna.

2. Przeznaczenie określone w tekście planu i na rysunku planu symbolami:

- 1) MW,U oraz U,MN oznacza, że na działce budowlanej obowiązuje realizacja funkcji wskazanej w pierwszej części symbolu terenu, przed znakiem przecinka, natomiast funkcja określona po przecinku, może być realizowana zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 2) MW/U, MN/U, KP/U oraz ZP/US oznacza, że na działce budowlanej, może być realizowana każda z wymienionych w symbolu funkcji, lub obie funkcje;
- 3) MW/MN oznacza, że na działce budowlanej, może być realizowana jedna z wymienionych w symbolu funkcji.

3. Na terenach oprócz obiektów zgodnych z przeznaczeniem mogą być realizowane niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja w formie dojazdów, dojazdów i niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu, zgodnego z ustaleniami szczegółowymi, wyłączając możliwość realizowania w pasach drogowych dróg publicznych obiektów naziemnych kubaturowych, za wyjątkiem wiat przystankowych.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenów: MW, MW/U, MW,U, MW/MN, MN, MN/U, UP, U, U,MN,KP/U oraz ZC:

a) sposoby wykończenia elewacji budynków:

- dopuszcza się zastosowanie nie więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych lub odcieni koloru tynków w granicach działki,
- nakazuje się stosowanie elementów obróbki blacharskiej o jednolitym kolorze w ramach budynku,
- nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej z wyłączeniem okien połaciowych i drzwi wejściowych w ramach budynku,

b) kolorystykę pokrycia dachów stromych ogranicza się do kolorów w odcieniach: czerwonego, brązowego, szarości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

c) zakaz wierzchniego krycia papą dachów stromych, za wyjątkiem „gontów z papy”,

d) nakaz stosowania jednakowego kąta połaci dachowych w obrębie jednego budynku, z dopuszczeniem odstępstwa w przypadku lukarn, facjat - wystawek w poziomie poddasza oraz zadaszeń nad wejściem do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

e) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami do budynków publicznych i przestrzeni publicznie dostępnych;

5) w odniesieniu do istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w:

- a) całości poza ustalonymi w planie liniami zabudowy - dopuszcza się remont i przebudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) części poza ustalonymi w planie liniami zabudowy - dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że części rozbudowywane nie będą wykraczać poza określoną linię zabudowy i pod warunkiem zachowania zgodności z ustalonymi parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania, określonymi w ustaleniach planu;
- 6) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami MW, MW,U oraz MW/U nakaz lokalizowania elewacji frontowych budynków równolegle lub prostopadle do przynajmniej jednej z ustalonych linii zabudowy na terenie objętym inwestycją, z wyłączeniem terenów: A.13MW, B.5MW i B6MW;
- 7) wskazuje się na rysunku planu obszary przestrzeni rekreacyjnej, wolne od zabudowy, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną ze szpalerem drzew liściastych wzdłuż ciągu pieszego, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,
- b) dopuszcza się realizację nieogrodzonych, o głębokości do 70 cm zbiorników retencjonujących wody opadowe, z brzegami urządzonymi z materiałów naturalnych, z możliwością utworzenia połączonego ich systemu na sąsiadujących ze sobą terenach i odprowadzeniem nadmiaru wód do kanału otwartego na terenie A.69ZI,
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 8) wskazuje się na rysunku planu obszary sytuowania zieleni izolacyjnej, dla których ustala się:
- a) zakaz zabudowy,
- b) obowiązek zagospodarowania zielenią zwartą, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków liściastych;
- 9) dopuszcza się zwiększenie o 10% maksymalnej powierzchni zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych dla określonych terenów w ustaleniach szczegółowych w przypadku realizacji miejsc postojowych w halach garażowych podziemnych lub wbudowanych w budynki i wychodzących obrysem poza bryłę główną budynku;
- 10) maksymalna łączna długość elewacji frontowych łączących się ze sobą budynków w przypadku zabudowy:
- a) mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym – 50 metrów, a odstępy pomiędzy szeregami nie mniejsze niż 8 metrów,
- b) mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych – 38 metrów;
- 11) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie działki budowlanej objętej inwestycją dopuszcza się budynki w ilości: jeden budynek mieszkalny w przeliczeniu na minimalną powierzchnię działki budowlanej określoną dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych wyłączając z przeliczenia powierzchnię wspólnej komunikacji wewnętrznej obsługującej inwestycję;
- 12) w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami: „MN”, „MW/MN”, „MN/U”, „U,MN” dopuszcza się na jednej działce budowlanej jedną z form zabudowy określoną dla terenu w ustaleniach szczegółowych i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dla zabudowy wolnostojącej albo bliźniaczej;
- 13) na terenach oznaczonych symbolem:
- a) MN/U – oprócz budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe zawierające jeden lokal mieszkalny i usługę nieuciążliwą o powierzchniach całkowitych funkcji składowych w dowolnych proporcjach,
- b) U,MN – oprócz budynków usługowych dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne lub usługowo-mieszkalne – na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 14) ustala się obowiązek realizacji dominanty architektonicznej, o której mowa w § 3 pkt 11, w strefie wskazanej na rysunku planu.

**§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny:

- a) oznaczone symbolami: MW, MW/MN oraz UP podlegają ochronie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- b) oznaczone symbolem MN, podlegają ochronie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- c) oznaczone symbolami: MW,U, MW/U oraz MN/U podlegają ochronie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, kolei, dróg publicznych i parkingów samochodowych oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej przekraczających powierzchnię 4 ha lub usługowej, w przypadku której powierzchnia inwestycji stanowi jedyną przesłankę do zakwalifikowania jej jako inwestycji potencjalnie znacząco oddziałującej na środowisko.

4) zakaz przedsięwzięć i działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) 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 przekazaniem do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom;

6) w granicach wyznaczonych powierzchni biologicznie czynnych ustalonych dla terenów, zagospodarowując działkę budowlaną należy zachować istniejące wartościowe drzewa;

2. Istniejące urządzenia melioracyjne w postaci rowów i sieci drenarskich oraz wody śródlądowe płynące podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych;

3. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, składającej się z więcej niż 12 lokali mieszkalnych na działce budowlanej, w ramach wymaganej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustala się obowiązek:

- 1) przeznaczenie minimum 20% tej powierzchni jako zadrzewionej;
- 2) wyznaczenia zieleni rekreacyjnej, gdzie dopuszcza się place zabaw, siłownie terenowe, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

4. Przy realizacji miejsc postojowych ustala się obowiązek nasadzenia drzew na działce objętej inwestycją - w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 5 miejsc postojowych na parkingach terenowych, przyjmując, że powierzchnia pod jedno drzewo nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> i może stanowić część wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonych na rysunku planu, przed podjęciem robót budowlanych, robót ziemnych lub innych, zmieniających dotychczasowe zagospodarowanie terenu, obowiązuje:

a) współdziałanie, w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,

b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) w obszarze objętym planem znajdują się zabytki objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:

a) Koszalińska Kolejka Wąskotorowa: linia Koszalin – Świelino – Bobolice wpisana do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-50 z dnia 27.07.2000 r.

b) stanowiska archeologiczne:

- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/27,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/31,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/69,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/72,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/73,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/74,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/75,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/76,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/77,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/78,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/79,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/80,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/81,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/82,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/83,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/84,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/85,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/86,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/87,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/88,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/89,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/90,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/91,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/92,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/93,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/94,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/95,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/96,
- stanowisko archeologiczne: AZP 15-21/97.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami literowymi: KD-G, KD-Z, KD-L oraz KD-D,
- b) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem literowym KDP,
- c) tereny usług publicznych oznaczone symbolem literowym UP,

- d) tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji oznaczone symbolem literowym ZP/US,
- e) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem literowym ZP,
- f) teren zieleni łąkowej oznaczony symbolem H.1ZŁ,
- g) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem literowym ZI,
- h) teren cmentarza oznaczone symbolem literowym ZC;

2) dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

- a) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- b) przestrzeń publiczną w ramach terenów ZP i ZP/US należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów, wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni,
- c) w pasie drogowym dróg publicznych dopuszcza się realizację wiat przystankowych komunikacji autobusowej, w tym z wbudowanym lub odrębnym kioskiem handlowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>, o jednolitym z wiatą wyrazie architektonicznym.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 11 m od osi linii po obu stronach, w których obowiązuje:

- a) zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia drzew;

2) ustala się pasy technologiczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 7,5 m od osi linii po obu stronach, w których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;

3) wskazuje się pasy ochronne od przewodów magistralnych, w których obowiązuje zakaz zabudowy i konieczność zagospodarowania w sposób umożliwiający dostęp w celu obsługi sieci, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla przewodów magistralnych wodociągowych – 5 m od osi przewodów po obu stronach,
- b) dla przewodów magistralnych kanalizacji deszczowej – 2,5 m od osi przewodów po obu stronach;

4) wskazuje się strefy ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150 m i 50 m od cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ustalone w przepisach odrębnych;

5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od istniejących gazociągów średniego ciśnienia, wskazanych na rysunku planu, określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;

6) w przypadku zmiany przebiegu infrastruktury, o której mowa w pkt 1, 2, 3 i 5, wskazane pasy technologiczne, pasy ochronne lub strefy kontrolowane dotyczą zmienionego przebiegu, zaś w przypadku jej likwidacji wskazane pasy lub strefy nie obowiązują;

7) na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:

- a) zasady sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
- b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
- c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

**§ 11.** 1. Ustalenia dotyczące zasad podziałów nieruchomości, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;



2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się minimalną powierzchnię wydzielanej działki:

- a) o ile w ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) dla pozostałych terenów - 300 m<sup>2</sup>;

3) określone parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdu oraz infrastrukturę techniczną;

4) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- w formie zabudowy wolnostojącej: nie mniej niż 16 m, z zastrzeżeniem części dojazdowej działek, których część budowlana położona jest w głębi terenu od drogi dojazdowej, dla których ustala się nie mniej niż 4,5 m,
- w formie zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 12 m – dla jednego budynku,
- w formie zabudowy szeregowej - nie mniej niż 6 m, a dla działki skrajnej szeregu nie mniej niż 10 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 30 m, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, dla której nie mniej niż 22 m,

c) dla pozostałych terenów: nie mniej niż 16 m;

5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Przy podziale na działki budowlane ustala się obowiązek uwzględnienia linii rozgraniczających tereny.

3. Wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą wydzielen dokonywanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania istniejących działek sąsiednich i regulacji stanów prawnych nieruchomości wydzielen pod infrastrukturę techniczną, drogi, dojścia i komunikację wewnętrzną.

**§ 12.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych.

2. Obsługa terenów z przylegających bezpośrednio dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Powiązanie układu drogowego obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym poprzez:

1) projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej: 3KDZ,4KDZ oraz 5KDZ stanowiące razem komunikacyjną obwodnicę południową miasta, która od strony północno – zachodniej będzie łączyć się poprzez skrzyżowanie z ul. Działkową – w części poza obszarem planu, a od strony wschodniej będzie łączyć się z drogą krajową nr 11 - ulicą Gnieźnieńską.

2) ul. Połczyńską, docelowo poszerzoną dla zapewnienia możliwości zlokalizowania drugiej jezdni dwupasmowej, łączącą miasto Koszalin z gminą sąsiednią Świeszyno;

3) ulice publiczne 7KD-D, 10KD-D oraz 15KD-D łączące się z drogami w sąsiedniej gminie Świeszyno.

4. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

1) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej objętej inwestycją, w tym zmianą sposobu użytkowania obiektu lub części obiektu, w ilości:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 - na wydzielony 1 lokal mieszkalny oraz 1 na lokal użytkowy,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- c) dla internatów: 1 na 3 łóżka,
  - d) dla hosteli, usług hotelarskich innych, w tym wynajmu pokoi: 1 na 1 pokój gościnny,
  - e) dla domów dziecka, domów rencistów i emerytów, domów zakonnych, domów opieki społecznej: 1 na 10 łóżek oraz dodatkowo 1 na 4 osoby personelu,
  - f) dla budynków z lokalami socjalnymi, zastępczymi i tymczasowymi: 1 na każde rozpoczęte 5 lokali,
  - g) dla budynków z mieszkaniami komunalnymi: 0,7 na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2,
  - h) dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych 1na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla gastronomii: 1 na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - j) dla muzeów, obiektów wystawowych i wystawienniczych: 1 na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla przychodni lekarskich i poradni: 1 na 5 gabinetów, przy czym nie mniej niż 3,
  - l) dla warsztatów samochodowych, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu: 4 na 1 stanowisko obsługi,
  - m) dla żłobków, przedszkoli: 2 na 1 salę pobytu,
  - n) dla szkół podstawowych i ponadpodstawowych: 1 na 1 izbę lekcyjną,
  - o) dla pozostałych obiektów usługowych: 1 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 4, 5, 6, lokalizację miejsc do parkowania w formie:
- a) hal garażowych wbudowanych lub dobudowanych do budynków,
  - b) garaży indywidualnych wbudowanych lub dobudowanych do budynków,
  - c) parkingów terenowych;
- 3) Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:
- a) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w dół do kolejnej liczby całkowitej z uwzględnieniem ilości minimalnych,
  - b) dla obiektów wielofunkcyjnych - poprzez sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji, zgodnie z wymogami określonymi w pkt 1;
- 4) minimum 50% miejsc do parkowania, wyliczonych zgodnie ze wskaźnikiem, o którym mowa w pkt 1 lit b, należy realizować w halach garażowych w kondygnacjach podziemnych lub pierwszych nadziemnych - położonych poniżej poziomu terenu przylegającego do budynku, dobudowanych lub w budowanych w budynek mieszkalny;
- 5) obowiązek, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych, przy czym ilość miejsc postojowych w garażach - nie większa, niż ilość lokali w budynku;
- 6) minimum 20% miejsc do parkowania, wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w pkt 1 lit. c-o, zapewnić w formie otwartych parkingów terenowych na poziomie terenu działki budowlanej objętej inwestycją;
- 7) przynajmniej 1 miejsce postojowe na każde pełne 6 miejsc usytuowanych na terenie inwestycji przeznaczyć jako ogólnodostępne, rozumiane jako miejsca do których dostęp nie jest w żaden sposób ograniczany;
- 8) zakazuje się realizacji parkingów dla samochodów osobowych w formie garaży wolnostojących lub zespołów boksów garażowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
- a) dla szkół podstawowych: 5 na 1 izbę lekcyjną,
  - b) dla szkół ponadpodstawowych: 6 na 1 izbę lekcyjną,
  - c) dla szkół wyższych, pomaturalnych, podyplomowych: 1 na 5 miejsc dydaktycznych,

d) dla pozostałej zabudowy: 1 miejsce postojowe, na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy magazynowej;

10) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do dróg publicznych, strefy ruchu i zamieszkania, przy czym miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć jako miejsca dodatkowe.

5. Zagospodarowanie, użytkowanie i utrzymanie terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych, przy przebudowach i remontach należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym z dysfunkcją wzroku – w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach publicznie dostępnych.

6. Ustala się obowiązek realizacji określonych na rysunku planu ciągów pieszych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, których jednoznaczne zlokalizowanie nastąpi na etapie projektowania zagospodarowania terenów przez które przechodzą.

7. Ustala się obowiązek realizacji określonej na rysunku planu ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew – w pasach dróg oznaczonych symbolami: 2KD-Z, 4KD-Z, 1KD-L oraz 2KD-L.

**§ 13.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę, rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy zachowaniu ciągłości i spójności sieci;

2) dopuszcza się likwidację infrastruktury technicznej i w szczególnych przypadkach, uzasadnionych warunkami technicznymi, możliwość zastosowania innych parametrów, niż określone w ustaleniach szczegółowych, zlokalizowanie niewymienionych sieci infrastruktury, lecz niezbędnych dla obsługi terenów osiedla, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

3) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i terenach określonych w ustaleniach szczegółowych;

4) w przypadku braku miejsca na zlokalizowanie niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 pkt 3, dopuszcza się ich lokalizowanie na innych terenach pod warunkiem, iż maksymalna powierzchnia zajętego przez nie terenu nie przekroczy łącznie 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych oraz ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działek zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych;

5) nakazuje się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w formie sieci podziemnej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

6) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, których moc nie przekracza 500 kW wyłącznie na budynkach lub wiatkach;

7) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

a) zaopatrzenie z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z ujęcia w miejscowości Mostowo, gmina Manowo, z wykorzystaniem istniejącej magistrali wodociągowej Dn 600 mm, która przebiega przez obszar objęty planem oraz z lokalnych gminnych sieci wodociągowych,

b) parametry sieci wodociągowej, a w szczególności jej średnica, muszą zapewnić możliwość poboru wody dla celów przeciwpożarowych,

c) dla terenów przewidzianych pod zabudowę i terenów zabudowanych nie uzbrojonych w sieć wodociągową, obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowej istniejącej z zastosowaniem systemu pierścieniowo-końcówkowego,

d) nakazuje się docelowo zmianę przebiegu istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenie I.3ZC w granice sąsiadujących z terenem pasów drogowych, zaś w przypadku braku takiej możliwości w inne tereny w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów;

e) poza strefą ochrony sanitarnej cmentarza w przypadku braku innych możliwości technicznych dopuszcza się zasilanie w wodę dla potrzeb własnego gospodarstwa domowego z własnego ujęcia, do czasu realizacji sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

a) ścieki bytowe odprowadzane systemem grawitacyjno-tłocznym do miejskiego systemu kanalizacji ściekowej miasta Koszalina, poprzez sieci kanalizacji ściekowej oraz przepompownie istniejące i projektowane na terenie objętym planem, ostatecznie do oczyszczalni ścieków w Jamnie, a w przypadku konfiguracji terenu nie pozwalającej na grawitacyjne odprowadzenie ścieków z pojedynczej nieruchomości do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się budowę przepompowni indywidualnej na własnej działce i prowadzenie własnego przewodu kanalizacji tłocznej,

b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia się do kanalizacji sanitarnej ogólnomiejskiej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) budowę i rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej i odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej oraz do rowów i cieków, których wody docelowo włącza się do cieku Raduszka po wschodniej stronie obszaru objętego planem po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz zachowania ciągłości systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez utrzymanie nieprzerwanego systemu rowów melioracyjnych i cieków, przy czym w przypadku rowów kolidujących z zagospodarowaniem terenów zgodnym z ustaleniami planu dopuszcza się:

- zmiany przebiegu,
- usunięcie zbędnych końcowych odcinków,
- skanalizowanie odcinków, w tym w nowych lokalizacjach,

c) nakaz retencjonowania wód opadowych na terenie działki budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację rozwiązań wspólnych dla wielu nieruchomości,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, oraz indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną z mikroinstalacji i małych instalacji fotowoltaicznych,

b) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych w formie sieci kablowej, z zastrzeżeniem lit. d oraz e,

c) nakazuje się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia poprzez ich relokację w pasy drogowe dróg publicznych lub wewnętrznych i skablowanie, zgodnie z ustaleniami planu,

d) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejących sieci napowietrznych wysokiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. e,

e) ustala się relokację i skablowanie wskazanej na rysunku planu istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania, przy czym do czasu relokacji dopuszcza się jej remont i przebudowę;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, a w przypadku braku takich możliwości technicznych dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi, wynikające z przepisów odrębnych w szczególności obowiązujących na terenie województwa;

12) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz wbudowanych w budynki, które obsługują lub podziemnych,
- c) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno- ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru,
- d) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w granice terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych lub w pozostałych terenach poza obszar wyznaczony pod zabudowę liniami zabudowy, zaś w przypadku braku takiej możliwości na inne tereny w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- e) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,
- f) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- g) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie telekomunikacji ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie sieci przewodowej i sposób bezprzewodowy.

**§ 14.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi dopuszcza się:

- a) dotychczasowe użytkowanie terenu,
- b) tymczasowe zjazdy z dróg do czasu ich docelowego zagospodarowania,
- c) przebudowy obiektów, bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy;

2) ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych (kioski, kontenery, namioty) – z wyjątkiem: wiat przystankowych, tymczasowych toalet publicznych, oraz obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu, oraz z dopuszczeniem w/w obiektów lokalizowanych na terenach publicznych - na czas imprez kulturalnych, sportowych, festynów, świąt;

3) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie i zagospodarowanie dróg do czasu ich realizacji w układzie docelowym.

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

1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;

2) w zależności od potrzeb należy zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 17.** 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wskazane na rysunku planu, które stanowią linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych;
  - 2) ciągów pieszych;
  - 3) kolei;
  - 4) zieleni urządzonej;
  - 5) cmentarza;
  - 6) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.
2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
3. Ustala się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „A”**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1MW o powierzchni 4,1459 ha, A.2MW o powierzchni 1,3792 ha, A.3MW o powierzchni 0,6118 ha, A.4MW o powierzchni 1,1438 ha, A.5MW o powierzchni 1,5439 ha, A.6MW o powierzchni 0,9291 ha, A.7MW o powierzchni 1,1236 ha, A.8MW o powierzchni 0,3202 ha, A.9MW o powierzchni 0,1425 ha, A.10MW o powierzchni 3,0062 ha, A.11MW o powierzchni 1,1070 ha, A.12MW o powierzchni 5,0010 ha, A.13MW o powierzchni 1,3165 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się odstępy między budynkami lokalizowanymi przy obowiązującej linii zabudowy nie większe niż 20 m,
  - b) nakaz lokalizacji zabudowy w narożnikach wyznaczonych obowiązującymi liniami zabudowy,
  - c) na terenach: A.2MW, A.7MW, A.10MW wyznacza się obszar przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy, zgodnie rysunkiem planu, którego sposób zagospodarowania określono w § 6 pkt 7,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,
  - f) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,35,
    - minimalna - 0,9,
  - g) wysokość zabudowy:
    - od 10 m do 14 m, z zastrzeżeniem terenów A.4MW i A.5MW, dla których od 10 m do 11,5 m,
    - hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do poziomu wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu;
  - h) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 23° do 40° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) istniejący na terenach: A.1MW, A.7MW i A.12MW gazociąg średniego ciśnienia - przeznaczają się do relokacji z terenu A.1MW oraz A.7MW zgodnie z § 10 pkt 5 i 6, a na terenie A.12MW dopuszcza się jego pozostawienie z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 10 pkt 3;

5) na terenach: A.1MW, A.2MW, A.3MW i A.4MW, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia określone w §10 pkt 1;

6) na terenach: A.1MW, A.2MW, A.4MW, A.9MW i A.11MW występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

7) w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na fragmentach terenów: A.2MW, A.11MW i A.12MW obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.14MW o powierzchni 0,8565 ha, A.15MW o powierzchni 1,7284 ha, A.16MW o powierzchni 0,4311 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa w formie małych domów mieszkalnych,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,50,

- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9,5 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami płaskimi,

- 11 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami stromymi,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy płaskie,

- strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 42°, przy czym wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 650 m<sup>2</sup>;

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów A.14MW i A.15MW –z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.17MW/U o powierzchni 0,7876 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zgodnie z rysunkiem planu w zabudowie należy zlokalizować:

- przejścia bramowe,

- dominantę architektoniczną w strefie wskazanej na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,5,
- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, z zastrzeżeniem wskazanej na rysunku planu strefy lokalizacji dominanty architektonicznej, dla której maksymalna wysokość zabudowy - 17,5 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 42° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) na fragmencie terenu, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;

6) na fragmencie terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

7) w granicach określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.18MW,U o powierzchni 0,5547 ha, A.19MW,U o powierzchni 0,5002 ha, A.20MW,U o powierzchni 1,1367 ha, A.21MW,U o powierzchni 1,0009 ha, A.22MW,U o powierzchni 2,2611 ha, A.23MW,U o powierzchni 0,4465 ha, A.24MW,U o powierzchni 0,7091 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wielorodzinna może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona usługami nieuciążliwymi w poziomie parterów budynków przy zachowaniu udziału części usługowej w powierzchni całkowitej budynku, w którym jest zlokalizowana – maksimum 35%,

b) dopuszcza się odstępy między budynkami lokalizowanymi przy obowiązującej linii zabudowy nie większe niż 20 m,

c) nakaz lokalizacji zabudowy w narożnikach wyznaczonych obowiązującymi liniami zabudowy,

d) na terenach: A.18MW,U, A.20MW,U oraz A.22MW,U wyznacza się obszar przestrzeni rekreacyjnej wolnej od zabudowy, zgodnie rysunkiem planu, którego sposób zagospodarowania określono w § 6 pkt 7,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

f) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

g) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 2,35,
- minimalna - 0,9,

h) wysokość zabudowy:

- od 10 m do 14 m,
- hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do poziomu wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu,

i) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 42° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;



4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) na terenie „A.22MW,U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu A.23MW,U z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.25MW/MN o powierzchni 0,9491 ha, A.26MW/MN o powierzchni 1,8051 ha, A.27MW/MN o powierzchni 3,4060 ha, A.28MW/MN o powierzchni 1,3463 ha, A.29MW/MN o powierzchni 2,4560 ha, A.30MW/MN o powierzchni 0,8021 ha, A.31MW/MN o powierzchni 0,7735 ha, A.32MW/MN o powierzchni 1,6222 ha, A.33MW/MN o powierzchni 1,8231 ha, A.34MW/MN o powierzchni 0,7134 ha, A.35MW/MN o powierzchni 4,2452 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej:

- wielorodzinna - jako małych domów mieszkalnych,
- jednorodzinna wolnostojąca,
- jednorodzinna bliźniacza,
- jednorodzinna szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - maksimum 27%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,7,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem:

- zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich – 9 m,
- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 23° do 42°, dopuszczalna wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej,

- dopuszcza się dachy płaskie:

- dla budynków gospodarczych i garażowych,

- na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego przekrycia dachu,
- dla małych domów mieszkalnych lub ich części,
- dla parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:

- a) dla małych domów mieszkalnych - 650 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;

4) na terenach: A.25MW/MN, A.26MW/MN i A.27MW/MN, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;

5) na terenach: A.25MW/MN, A.26MW/MN, A.27MW/MN, A.28MW/MN i A.29MW/MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;

6) w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na fragmentach terenów A.28MW/MN i A.29MW/MN obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.36MN o powierzchni 3,6125 ha, A.37MN o powierzchni 0,9270 ha, A.38MN o powierzchni 0,5801 ha, A.39MN o powierzchni 0,7161 ha, A.40MN o powierzchni 0,3255 ha, A.41MN o powierzchni 0,1894 ha, A.42MN o powierzchni 0,2253 ha, A.44MN o powierzchni 4,7568 ha, A.45MN o powierzchni 2,8571 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,
- bliźniacza,
- szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 27%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:

a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;

4) na terenie A.37MN, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;

5) na terenie „A.37MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów A.36MN, A.41MN i A.42MN - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

7) na terenach A.36MN i A.44MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.43MN/U o powierzchni 0,9114 ha, A.46MN/U o powierzchni 4,9997 ha, A.47MN/U o powierzchni 1,3265 ha, A.48MN/U o powierzchni 1,5332 ha, A.49MN/U o powierzchni 0,7634 ha, A.50MN/U o powierzchni 1,5916 ha, A.51MN/U o powierzchni 0,4134 ha, A.52MN/U o powierzchni 0,2099 ha, A.53MN/U o powierzchni 1,2444 ha, A.54MN/U o powierzchni 2,3975 ha, A.55MN/U o powierzchni 2,0000 ha, A.56MN/U o powierzchni 1,3491 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,

- bliźniacza,

- szeregowa,

- dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,65,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m;

g) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,

- dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m<sup>2</sup>,

d) dla zabudowy usługowej - 250 m<sup>2</sup>,

e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m<sup>2</sup>;

4) na terenie A.46MN/U, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;

5) na terenie „A.46MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit c;

6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu A.50MN/U - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

7) na fragmencie terenu A.47MN/U w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.57U o powierzchni 0,2199 ha, A.58U o powierzchni 0,3887 ha, A.59U o powierzchni 0,3992 ha, A.60U o powierzchni 0,7125 ha, A.61U o powierzchni 1,2427 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej,

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działek budowlanych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,

- na terenach A.57U, A.58U, A.60U, A.61U – minimum 20%,

- na terenie A.59U – minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,2,

- minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

f) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>;

4) na terenie „A.57U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów A.60U i A.61U – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.62UP o powierzchni 1,3462 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) opieki,
- c) sportu i rekreacji,
- d) kultury;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna - 1,5,
  - minimalna - 0,25,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 4000 m<sup>2</sup>;

4) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.63UP o powierzchni 0,3919 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) zdrowia,
- c) opieki,
- d) kultury;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna - 1,25,
  - minimalna - 0,25;

d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.64UP o powierzchni 0,5746 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,

- b) opieki,
- c) zdrowia,
- d) kultury;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna - 1,5,
  - minimalna - 0,25,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;
- e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2500 m<sup>2</sup>.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.65ZP/US o powierzchni 0,9752 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz budynku obsługi higieniczno-sanitarnej,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 55%,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
- d) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 0,05,
  - minimalna – 0,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynku obsługi higieniczno-sanitarnej – 5 m,
  - dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 7 m,
- f) zasady kształtowania dachów – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu –z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.66ZP o powierzchni 0,4059 ha, A.67ZP o powierzchni 0,1796 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z zachowaniem wartościowych drzew;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych retencjonujących wody opadowe w terenie A.66ZP;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%;

6) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;

7) na terenie A.66ZP w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.68ZI o powierzchni 0,0572 ha, A.69ZI o powierzchni 0,1480 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%.

#### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „B”**

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1MW o powierzchni 1,6200 ha, B.2MW o powierzchni 1,5019 ha, B.3MW o powierzchni 0,9611 ha, B.5MW o powierzchni 0,9836 ha i B.6MW o powierzchni 1,7205 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem jej powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,
  - c) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,35,
    - minimalna - 0,9,
  - d) wysokość zabudowy:
    - od 10 m do 14 m,
    - hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu,
  - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 40° na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) istniejący na terenach: B.1MW i B.5MW gazociąg średniego ciśnienia - przeznaczają się do relokacji zgodnie z § 10 pkt 5 i 6;
- 5) na fragmencie terenu B.2MW w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, na terenach: B.1MW i B.6MW obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.4MW o powierzchni 0,8464 ha, B.8MW o powierzchni 1,1668 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa w formie małych domów mieszkalnych,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z dopuszczeniem jej powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,
  - d) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 1,50,
    - minimalna - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami płaskimi,
- 11 m - dla budynków i ich części przekrytych dachami stromymi,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy płaskie,
- strome o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 42°, przy czym wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego powierzchni dachu,

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 650 m<sup>2</sup>;

4) na terenie „B.8MW” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie B.8MW, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.20MW,U o powierzchni 0,5261 ha ustala się:

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

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa wielorodzinna może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona usługami nieuciążliwymi w poziomie parterów budynków przy zachowaniu udziału części usługowej w powierzchni całkowitej budynku, w którym jest zlokalizowana – maksimum 35%,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%, z dopuszczeniem powiększenia zgodnie z § 6 pkt 9,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,2,
- minimalna - 0,25,

e) wysokość zabudowy:

- do 12,5 m,
- hale garażowe lub ich części wystające poza obrys części mieszkalnej budynku - do 3 m mierząc od poziomu przylegającego terenu do poziomu wierzchniej warstwy stropodachu lub tarasu,

f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>,

4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.7MW/MN o powierzchni 0,6263 ha, B.9MW/MN o powierzchni 0,7646 ha, B.10MW/MN o powierzchni 0,4985 ha, B.11MW/MN o powierzchni 0,4823 ha, B.12MW/MN o powierzchni 1,8976 ha, B.13MW/MN o powierzchni 3,5045 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej:

- wielorodzinna – jako małych domów mieszkalnych,



- jednorodzinna wolnostojąca,
- jednorodzinna bliźniacza,
- jednorodzinna szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - maksimum 30%,
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej - 1,2,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem:

- zabudowy małymi domami mieszkalnymi z dachami stromymi - 11 m, a w przypadku dachów płaskich lub płaskich fragmentów zadaszeń – 10 m,
- zabudowy jednorodzinnej z dachami płaskimi – 7 m,
- wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m;

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 23° do 42°, dopuszczalna wysokość ścianki kolankowej poddasza nie większa niż 1,4 m, mierząc od powierzchni podłogi poddasza do spodu wykończonej płaszczyzny połaci dachowej,
- dopuszcza się dachy płaskie:
  - dla budynków gospodarczych i garażowych, na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego przekrycia dachu,
  - dla małych domów mieszkalnych lub ich części,
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:

- a) dla małych domów mieszkalnych - 650 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;

4) na terenie „B.13MW/MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów B.7MW/MN i B.11MW/MN – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;

6) w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na fragmentach terenów: B.10MW/MN, B.11MW/MN i B.13MW/MN obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

7) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach: B.7MW/MN, B.9MW/MN, B.10MW/MN, B.11MW/MN, B.12MW/MN i B.13MW/MN, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.14MN o powierzchni 0,4785 ha, B.15MN o powierzchni 0,4028 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
    - szeregowa,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
    - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 27%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
    - zabudowy jednorodzinnej szeregowej - maksimum 45%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,1,
  - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
  - g) zasady kształtowania dachów:
    - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
    - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – w terenie B.14MN zakaz obsługi z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-Z;
- 5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie B.15MN, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.16MN/U o powierzchni 3,4313 ha, B.17MN/U o powierzchni 1,7295 ha, B.18MN/U o powierzchni 3,6417 ha, B.19MN/U o powierzchni 3,9253 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenie B.16MN/U dopuszcza się dotychczasową lokalizację warsztatu samochodowego na działkach przylegających do terenu 77KDW pod warunkiem zamknięcia uciążliwości w granicach własnej działki;
- 3) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
    - szeregowa,
    - dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13 lit. a,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 30%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,65,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż wskazana w punkcie 4 - 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem:
    - budynków jednorodzinnych z dachem płaskim – maksimum 7 m,
    - zabudowy usługowej – maksimum 5 m,
    - wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej - maksimum 4 m,
  - g) zasady kształtowania dachów:
    - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
    - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej 250 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m<sup>2</sup>;
- 5) na terenie „B.16MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie B.16MN/U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

## Rozdział 5.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „C”

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.1MN o powierzchni 0,3892 ha, C.2MN o powierzchni 0,4673 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
    - szeregowa,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
    - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 27%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
  - g) zasady kształtowania dachów:
    - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
    - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;
- 4) na terenach C.1MN i C.2MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach: C.1MN i C.2MN obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenach C.1.MN i C.2MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.3MN/U o powierzchni 2,9273 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
    - szeregowa,
    - dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13 lit.a,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 0,65,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 1,1,
  - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,5, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,
  - g) zasady kształtowania dachów:
    - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
    - dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej 250 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m<sup>2</sup>;
- 4) na fragmencie terenu, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia określone w § 10 pkt 1;
- 5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.4U o powierzchni 0,8478 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,
- b) powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna - 1,5,
  - minimalna - 0,5,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- e) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;

4) ustala się obowiązek realizacji zieleni w obszarze sytuowania zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.5U o powierzchni 0,1972 ha, C.6U o powierzchni 0,4381 ha, C.7U o powierzchni 0,8650 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20 %,
- b) powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna - 1,5,
  - minimalna - 0,5,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- e) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;

4) ustala się obowiązek realizacji zieleni na terenach C.4U i C.5U w obszarze sytuowania zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

5) na terenie „C.6U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) na fragmentach terenów C.6U i C.7U w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

7) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach: C.4U, C.5U, C.6U i C.7U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

8) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, w terenach: C.4U i C.5U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.8U,MN o powierzchni 0,7709 ha, C.9U,MN o powierzchni 0,603 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa usługowa może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na następujących warunkach:

- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej lub jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
- zakazuje się realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub w przypadku etapowania prac budowlanych realizacji funkcji mieszkaniowej w pierwszym etapie, bez równoczesnej realizacji funkcji usługowej,
- udział powierzchni całkowitej części mieszkaniowej w zabudowie, nie może być większa niż 45% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 1,5,
- minimalna - 0,5, z zastrzeżeniem, że dla działek budowlanych większych niż 600 m<sup>2</sup> dopuszcza się minimalny wskaźnik - 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,

f) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>;

4) ustala się obowiązek realizacji zieleni na terenie C.9U,MN w obszarze sytuowania zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu;

5) na fragmencie terenu C.8U,MN w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach C.8U,MN i C.9U,MN, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.10ZP o powierzchni 0,6215 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych retencjonujących wody opadowe;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

6) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania.

7) na fragmencie terenu w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

8) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „D”**

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D.1U o powierzchni 14,5031 ha, D.2U o powierzchni 5,2044 ha ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;

- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 %,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
  - c) intensywność zabudowy:
    - maksymalna - 2,5,
    - minimalna - 0,4,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,5 m,
  - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenie D.2U występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 5) na terenach „D.1U” i „D.2U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów D.1U i D.2U – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) na fragmencie terenu D.1U w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 8) w określonych na rysunku planu strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza, w terenach D.1U i D.2U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D.3ZI o powierzchni 0,1257 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%.
- 5) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „E”**

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E.1MN o powierzchni 2,4704 ha, E.2MN o powierzchni 2,1619 ha, E.3MN o powierzchni 2,5925 ha, E.4MN o powierzchni 2,9027 ha, E.5MN o powierzchni 0,6319 ha, E.6MN o powierzchni 0,9545 ha, E.7MN o powierzchni 1,1547 ha, E.8MN o powierzchni 0,6643 ha, E.9MN o powierzchni 2,0018 ha, E.10MN o powierzchni 1,1111 ha, E.11MN o powierzchni 1,9558 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
    - szeregowa,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%, z zastrzeżeniem:



- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
  - zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 27%, z zastrzeżeniem:
- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 35%,
  - zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 45%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,1,
- e) minimalna intensywność zabudowy - 0,25, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lokalizowanej na działkach o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> - 0,1,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
- g) zasady kształtowania dachów:
- dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
  - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:
- a) zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 200 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;
- 4) na terenach: E.2MN, E.3MN, E.4MN i E.6MN występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 5) na terenach „E.4MN”, „E.9MN”, E.10MN” i „E.11MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów: E.6MN, E.7MN, E.8MN i E.9MN – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) na fragmentach terenów E.1MN, E.4MN, E.7MN, E.10MN i E.11MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- § 47.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E.12MN/U o powierzchni 0,2868 ha, E.13MN/U o powierzchni 1,0130ha, E.14MN/U o powierzchni 1,6933 ha, E.15MN/U o powierzchni 0,6914 ha, E.16MN/U o powierzchni 0,4106 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - wolnostojąca,
      - bliźniacza,
      - dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w §6 pkt 13,
    - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:
      - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
  - c) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,8,
    - minimalna - 0,25,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,
  - e) zasady kształtowania dachów:
    - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
    - dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej 250 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m<sup>2</sup>;
- 4) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów E.12MN/U i E.13MN/U – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) na terenach „E.12MN/U” i „E.13MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenach E.12MN/U i E.13MN/U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.
- § 48.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E.17U,MN o powierzchni 0,8958 ha, E.18U,MN o powierzchni 0,5338 ha, E.19U,MN o powierzchni 2,8124 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie - tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się dotychczasową lokalizację istniejącej zabudowy usługowej innej niż nieuciążliwa z możliwością jej przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zamknięcia uciążliwości w granicach własnej działki;
  - 3) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowa usługowa może stanowić całość zabudowy lub być uzupełniona zabudową mieszkaniową jednorodziną, na następujących warunkach:
      - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej lub jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
      - zakazuje się realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej lub w przypadku etapowania prac budowlanych realizacji funkcji mieszkaniowej w pierwszym etapie, bez równoczesnej realizacji funkcji usługowej,
      - łączny udział części mieszkaniowej, nie może być większa niż 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej,
    - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,
- d) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 1,5,
  - minimalna - 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,
- f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>;

5) na fragmencie terenu E.17U,MN w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

**§ 49.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E.20ZP o powierzchni 2,1619 ha, E.21ZP o powierzchni 0,2175 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu E.21.ZP – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie E.21.ZP, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: E.22ZI o powierzchni 0,1552 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 8.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „F”**

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami F.1MN o powierzchni 2,2783 ha, F.2MN o powierzchni 1,8038 ha, F.3MN o powierzchni 3,2480 ha, F.4MN o powierzchni 1,4211 ha, F.5MN o powierzchni 1,6134 ha, F.6MN o powierzchni 2,1791 ha, F.7MN o powierzchni 3,6871 ha, F.8MN o powierzchni 1,7749 ha, F.9MN o powierzchni 2,8855 ha, F.10MN o powierzchni 1,2289 ha, F.11MN o powierzchni 1,3080 ha, F.12MN o powierzchni 0,8941 ha, F.13MN o powierzchni 1,5967 ha, F.14MN o powierzchni 0,7506 ha, F.15MN o powierzchni 0,6390 ha, F.16MN o powierzchni 0,5545 ha, F.17MN o powierzchni 0,7273 ha, F.20MN o powierzchni 0,9838 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojąca,
- bliźniacza,
- szeregowa,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej – minimum 35% dla działek skrajnych szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 27%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 35%,
- zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 45%,

d) maksymalna intensywność zabudowy 0,65, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla której - 1,1,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
- dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie,

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem:

a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> dla działek skrajnych szeregu i 140 m<sup>2</sup> dla pozostałych działek;

4) na terenach: „F.3MN”, „F.4MN”, „F.5MN”, „F.7MN”, „F.8MN”, „F.10MN”, „F.11MN”, „F.12MN”, „F.13MN”, „F.14MN”, „F.16MN”, „F.17MN” i „F.20MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

5) na fragmentach terenów: F.2MN, F.3MN, F.6MN, F.7MN, F.10MN, F.11MN, F.12MN, F.13MN, F.14MN, F.15MN, F.16MN, F.17MN i F.20MN, w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami F.18MN/U o powierzchni 0,5683 ha, F.19MN/U o powierzchni 0,2757 ha, F.21MN/U o powierzchni 1,5096 ha, F.22MN/U o powierzchni 1,3975 ha, F.23MN/U o powierzchni 5,1539 ha, F.24MN/U o powierzchni 0,2309 ha, F.25MN/U o powierzchni 0,2977 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, z zastrzeżeniem, że na działce budowlanej z zabudową usługową nieuciążliwą dopuszcza się zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyłącznie wolnostojącego,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - minimum 35% dla działek skrajnych w szeregu i minimum 30% dla pozostałych działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – maksimum 45%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,8, z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dla której
- maksimum 1,0,
- minimalna - 0,25,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej, dla której - 4 m,

e) zasady kształtowania dachów:

- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
- dla budynków gospodarczych i garaży, budynków jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 200 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 140 m<sup>2</sup>,
- d) dla zabudowy usługowej 250 m<sup>2</sup>,
- e) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m<sup>2</sup>;

4) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w terenie F.21MN/U, obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

5) na terenach F.18MN/U, F.19MN/U, F.21MN/U występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

6) na fragmentach terenów: F.18MN/U, F.19MN/U, F.21MN/U, w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F.26UP o powierzchni 2,5248 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) sportu i rekreacji,
- c) kultury,
- d) zdrowia,
- e) opieki;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 1,2,
  - minimalna - 0,2,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m,

- e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.
- § 54.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F.27ZP/US o powierzchni 3,0837 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;
  - 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów, budynków sanitariatów i szatni;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%,
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
    - c) intensywność zabudowy:
      - maksymalna – 0,05,
      - minimalna - 0,0,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków – 5 m,
      - dla budowli – 10m,
    - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
  - 4) nakaz realizacji ciągu pieszego, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
  - 5) nakaz realizacji ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty lokalizacji przy zachowaniu ciągłości połączenia;
  - 6) nakaz lokalizacji zbiornika wodnego retencjonującego wody opadowe w strefie wskazanej na rysunku planu;
  - 7) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania;
  - 8) dopuszczenie wydzielenia dojazdu do obsługi komunikacyjnej terenu D.1U;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji parkingu terenowego;
  - 10) na terenie „F.27ZP/US” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
  - 11) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: F.28ZI o powierzchni 0,0756 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%.

## **Rozdział 9.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „G”**

**§ 56.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami G.1MN o powierzchni 1,9560 ha, G.2MN o powierzchni 2,4868 ha, G.3MN o powierzchni 2,3067 ha, G.4MN o powierzchni 1,2674 ha, G.5MN o powierzchni 1,8124 ha, G.6MN o powierzchni 2,5226 ha, G.7MN o powierzchni 4,5455 ha, G.8MN

o powierzchni 5,3271 ha, G.9MN o powierzchni 0,6971 ha, G.10MN o powierzchni 0,8561 ha, G.11MN o powierzchni 0,6485 ha, G.12MN o powierzchni 2,4592 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 27%, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - maksimum 35%,
  - d) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,8
    - minimalna - 0,1,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
  - f) zasady kształtowania dachów:
    - dla budynków mieszkalnych dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
    - dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje - dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenach „G.6MN” i „G.7MN” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w §10 pkt 2, z zastrzeżeniem §13 pkt 10 lit. c;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenów: G.1MN, G.2MN, G.3MN, – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) na fragmentach terenów: G.8MN, G.9MN, G.10MN, G.12MN w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

**§ 57.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami G.13MN/U o powierzchni 0,7314 ha, G.14MN/U o powierzchni 1,7972 ha, G.15MN/U o powierzchni 1,8321 ha, G.16MN/U o powierzchni 1,3659 ha, G.17MN/U o powierzchni 1,0101 ha, G.18MN/U o powierzchni 2,4759 ha, G.19MN/U o powierzchni 2,4759 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojąca,
    - bliźniacza,
    - dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe, o których mowa w § 6 pkt 13 lit. a,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – minimum 35%,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – maksimum 27%,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – maksimum 35%,
- d) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 0,8,
  - minimalna - 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z zastrzeżeniem budynków gospodarczych i garaży, dla których - 4 m,
- f) zasady kształtowania dachów:
  - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 23° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na fragmentach stanowiących do 30% powierzchni rzutu poziomego całego dachu,
  - dla budynków gospodarczych i garaży, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz parterowych budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy usługowej 500 m<sup>2</sup>,
- d) dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce - 650 m<sup>2</sup>;

4) na terenie G.13MN/U, do czasu relokacji oznaczonej na rysunku planu „istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia przeznaczonej do relokacji i skablowania”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia określone w §10 pkt 1;

5) na terenie G.13MN/U występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;

6) na terenach „G.13MN/U” i „G.4MN/U” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;

7) na fragmencie terenu G.16MN w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G.20UP o powierzchni 2,4297 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren usług publicznych z zakresu:

- a) edukacji,
- b) zdrowia,
- c) kultury,
- d) sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- c) intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 1,5,
  - minimalna - 0,25,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,5 m;



e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G.21ZP/US o powierzchni 0,8967 ha ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji;

2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów, budynków sanitariatów i szatni;

12) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,25,

- minimalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 5 m,

- dla budowli – 10m,

e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

**§ 60.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: G.22ZP o powierzchni 0,0912 ha, G.22ZP o powierzchni 1,1549 ha ustala się:

1) przeznaczenie - tereny zieleni urządzonej;

2) zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;

5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu G.22ZP – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

## **Rozdział 10.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „H”**

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami H.1ZŁ o powierzchni 19,0430 ha, H.2ZŁ o powierzchni 18,7115 ha ustala się:

1) przeznaczenie - zielen łąkowa;

2) zakaz zabudowy,

3) dopuszcza się lokalizację:

a) terenowych urządzeń rekreacyjnych wyłącznie na terenie H.1ZŁ,

b) ścieżek pieszych przepuszczających wodę opadową,

c) drzew liściastych rodzimych gatunków wzdłuż ścieżek pieszych, przy zbiornikach wodnych, w sąsiedztwie urządzeń rekreacyjnych,

d) parkingu dla samochodów osobowych, na nie więcej niż 20 stanowisk, zlokalizowanego wyłącznie na terenie H.1ZŁ, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 10KD-L,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności lokalizacja kanału deszczowego otwartego lub przekrytego z odprowadzeniem wód deszczowych do cieku Raduszka.

4) nakaz lokalizacji zbiornika wodnego retencjonującego wody opadowe w strefie wskazanej na rysunku planu;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynne:

- a) w terenie H.1Zł - minimum 80%,
- b) w terenie H.2Zł – minimum 90%;

6) na terenie „H.2Zł” występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c.

## **Rozdział 11.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „I”**

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.1KP/U o powierzchni 2,3678 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren parkingu i usług związanych z obsługą cmentarza, z wyłączeniem usług, które nie mogą być lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) dopuszczenie parkingu wyłącznie w formie parkingu terenowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%, z nakazem obsadzenia parkingów drzewami liściastymi w ilości minimum 1 drzewo na każde 8 miejsc postojowych,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%,
  - c) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,8,
    - minimalna - 0,1,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m,
  - e) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup>;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 6) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 7) na fragmencie terenu w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 63.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.2ZI o powierzchni 0,5572 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się ścieżki piesze przepuszczające wodę opadową;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 5) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające technicznej pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 7) na fragmencie terenu w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 8) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

**§ 64.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.3ZC o powierzchni 24,1960 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren cmentarza;
- 2) dla terenu w części nie przeznaczonej pod realizację miejsc grzebalnych, nakaz zagospodarowania pod zieleń o charakterze urządzonym, komunikacją wewnętrzną w tym parkingami, obiektami małej architektury, z zastrzeżeniem:
  - a) dopuszczenia lokalizacji budynku kostnicy, kolumbariów w dowolnej formie, domu przedpogrzebowego, kaplicy i budynku gospodarczego,
  - b) dopuszczenie lokalizacji relokowanej magistrali wodociągowej wzdłuż granicy z terenem I.1KP/U w odległości nie mniejszej niż 6 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na terenie,
  - c) nakazu zagospodarowania zielenią zimozieloną pasa terenu wzdłuż granic cmentarza o szerokości minimum 1,5 m,
  - d) nakazu zaakcentowania głównych osi kompozycyjnych i ciągów komunikacyjnych w formie alei i szpalerów drzew;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na terenie ograniczają obszar sytuowania obiektów kubaturowych oraz obiektów grzebalnych,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
  - d) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna - 0,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków kostnicy i domu przedpogrzebowego – 8 m,
    - dla budynku kaplicy – 15 m,
    - dla budynku gospodarczego – 5 m;
  - f) zasady kształtowania dachów:
    - strome o kącie nachylenia połąci dachowych do 40° z dopuszczeniem dachów łukowych,
    - kolorystyka pokrycia dachów wyłącznie w odcieniach szarości,
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów – dopuszczenie obsługi z drogi 2KD-L poprzez teren I.1KP/U;
- 6) na terenie występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określone w § 10 pkt 1;
- 7) do czasu relokacji i skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określone w § 10 pkt 2, z zastrzeżeniem § 13 pkt 10 lit. c;
- 8) do czasu relokacji gazociągu średniego ciśnienia lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia;
- 9) do czasu relokacji istniejącej magistrali wodociągowej DN 600 występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z pasów ochronnych od przewodów magistralnych określone w § 10 pkt 3, z zastrzeżeniem § 13 pkt 7 lit. d;
- 10) na fragmentach terenu w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

11) w określonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza obowiązują związane z tym położeniem ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 12.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH, TERENY CIĄGÓW PIESZYCH, TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 65.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W o powierzchni 0,2424 ha, 2W o powierzchni 0,5710 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - wody powierzchniowe;
- 2) nakaz pozostawienia terenu jako biologicznie czynnego z dopuszczeniem:
  - a) budowy kładek pieszych i pieszo-rowerowych,
  - b) budowy przepustów dla sieci infrastruktury technicznej,
  - c) regulacji koryta z zakazem jego obetonowania;
- 3) na terenie 1W w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 66.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-G o powierzchni 3,6712 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy głównej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu,
  - b) ścieżka rowerowa – co najmniej po jednej stronie jezdni,
  - c) obustronne chodniki,
  - d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
  - e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 44 m do 47 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

**§ 67.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z o powierzchni 0,4882 ha, 2KD-Z o powierzchni 6,3424 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) jedna jezdnia dwupasmowa w pasie drogi 1KD-Z, dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu lub jedna jezdnia o czterech pasach ruchu – w pasie drogi 2KD-Z,
  - b) ścieżka rowerowa – wydzielona po jednej stronie jezdni, dopuszcza się ścieżki jednokierunkowe po każdej stronie jezdni,
  - c) obustronne chodniki,
  - d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
  - e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,
  - f) w terenie 2KD-Z nakaz realizacji przebiegu ścieżki rowerowej i chodnika w rejonie wskazanym na rysunku planu, przy zachowaniu ciągłości połączenia odcinków ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew zlokalizowanych w pasach drogowych 1KD-L i 2KD-L po dwóch stronach drogi 2KD-Z;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:
  - a) 1KD-Z - do 42 m, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

b) 2KD-Z - od 26 m do 30 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) na terenie 2KD-Z w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

**§ 68.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-Z o powierzchni 4,7387 ha, 4KD-Z o powierzchni 4,5314 ha, 5KD-Z o powierzchni 0,6997 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy zbiorczej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

b) ścieżka rowerowa – co najmniej po jednej stronie jezdni,

c) obustronne chodniki,

d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,

e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,

f) w terenie 4KD-Z nakaz realizacji przebiegu ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, przy zachowaniu ciągłości połączenia odcinków ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew zlokalizowanych w pasie drogowym 2KD-L i na terenie F.27ZP/US po dwóch stronach drogi 4KD-Z;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:

a) 3KD-Z - 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) 4KD-Z – od 25 m do 35 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

c) 5KD-Z - 35 m;

4) na terenie 4KD-Z w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 69.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L o powierzchni 2,6052 ha, 2KD-L o powierzchni 2,0731 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

b) nakaz realizacji dwukierunkowej ścieżki rowerowej i chodnika z aleją drzew na następujących zasadach:

- w rejonie wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty lokalizacji, przy zachowaniu ciągłości połączenia,

- aleja drzew zlokalizowana w sposób oddzielający jezdnię od ścieżki rowerowej i chodnika, a w miejscach, gdzie warunki techniczne i terenowe umożliwiają wraz z liniowymi obiektami retencjonującymi wody opadowe przebiegającymi wzdłuż jej przebiegu, takimi jak odkryte rowy,

c) obustronne chodniki,

d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,

e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:

a) 1KD-L - 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) 2KD-L – 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

**§ 70.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-L o powierzchni 0,7182 ha, 4KD-L o powierzchni 0,1227 ha, 5KD-L o powierzchni 1,1244 ha, 6KD-L o powierzchni 1,1608 ha, 7KD-L o powierzchni 1,6561 ha, 8KD-L o powierzchni 0,7659 ha, 9KD-L o powierzchni 1,1722 ha, 10KD-L o powierzchni 2,0721 ha, 11KD-L o powierzchni 0,0995 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

b) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

c) obustronne chodniki,

d) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,

e) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi:

a) 3KD-L – do 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

b) 4KD-L – do 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

c) 5KD-L - od 12 m do 14 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

d) 6KD-L - do 16 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

e) 7KD-L - 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

f) 8KD-L – od 15 m do 16 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

g) 9KD-L – od 15 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

h) 10KD-L – do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,

i) 11KD-L - 6 m, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu;

4) na terenach 7KD-L, 8KD-L i 10KD-L w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 71.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D o powierzchni 0,4380 ha, 2KD-D o powierzchni 0,7008 ha, 3KD-D o powierzchni 0,1488 ha, 4KD-D o powierzchni 0,6687 ha, 5KD-D o powierzchni 0,3247 ha, 6KD-D o powierzchni 0,2009 ha, 7KD-D o powierzchni 0,6183 ha, 8KD-D o powierzchni 0,4816 ha, 9KD-D o powierzchni 0,4112 ha, 10KD-D o powierzchni 0,3162 ha, 11KD-D o powierzchni 0,6808 ha, 12KD-D o powierzchni 0,0576 ha, 13KD-D o powierzchni 0,3361 ha, 14KD-D o powierzchni 0,0778 ha, 15KD-D o powierzchni 0,3740 ha, 16KD-D o powierzchni 0,3494 ha, 17KD-D o powierzchni 0,7116 ha, 18KD-D o powierzchni 0,2549 ha, 19KD-D o powierzchni 0,2956 ha, 20KD-D o powierzchni 0,5518 ha, 21KD-D o powierzchni 0,1232 ha, 22KD-D o powierzchni 1,5000 ha, 23KD-D o powierzchni 0,2858 ha, 24KD-D o powierzchni 0,2726 ha, 25KD-D o powierzchni 0,2843 ha, 26KD-D o powierzchni 0,2486 ha, 27KD-D o powierzchni 0,4537 ha, 28KD-D o powierzchni 0,5282 ha, 29KD-D o powierzchni 0,4130 ha, 30KD-D o powierzchni 0,3533 ha, 31KD-D o powierzchni 0,1538 ha, 32KD-D o powierzchni 0,7280 ha, 33KD-D o powierzchni 0,2887 ha, 34KD-D o powierzchni 0,2982 ha, 35KD-D o powierzchni 0,1984 ha, 36KD-D o powierzchni 0,2747 ha, 37KD-D o powierzchni 0,9793 ha, 38KD-D o powierzchni 0,1240 ha, 39KD-D o powierzchni 0,2656 ha, 40KD-D o powierzchni 0,6973 ha, 41KD-D o powierzchni 0,6172 ha, 42KD-D o powierzchni 0,7538 ha, 43KD-D o powierzchni 0,4805 ha, 44KD-D o powierzchni 0,6171 ha, 45KD-D o powierzchni 0,4967 ha, 46KD-D o powierzchni 0,1353 ha, 47KD-D o powierzchni 0,5409 ha, 48KD-D o powierzchni 0,4591 ha, 49KD-D o powierzchni 0,2826 ha, 50KD-D o powierzchni 0,9556 ha, 51KD-D

o powierzchni 0,2267 ha, 52KD-D o powierzchni 0,1893 ha, 53KD-D o powierzchni 0,1305 ha, 54KD-D  
o powierzchni 0,2022 ha, 55KD-D o powierzchni 0,1495 ha, 56KD-D o powierzchni 0,2325 ha, 57KD-D  
o powierzchni 1,0859 ha, 58KD-D o powierzchni 0,1622 ha, 59KD-D o powierzchni 0,1676 ha, 60KD-D  
o powierzchni 0,1480 ha, 61KD-D o powierzchni 0,9561 ha, 62KD-D o powierzchni 0,2775 ha, 63KD-D  
o powierzchni 0,2780 ha, 64KD-D o powierzchni 0,1621 ha, 65KD-D o powierzchni 0,4177 ha, 66KD-D  
o powierzchni 0,7043 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - b) obustronne chodniki,
  - c) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,
  - d) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla dróg:
  - a) 16KD-D - 6 m, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
  - b) 50KD-D - od 7,5 m do 37,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - c) 49KD-D - 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - d) 48KD-D - od 9,5 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - e) 12KD-D, 14KD-D, 35KD-D - 10 m,
  - f) 13KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 54KD-D, 64KD-D - 10 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań,
  - g) 2KD-D, 63KD-D - od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - h) 36KD-D - od 10 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - i) 46KD-D - od 10 m do 15 m,
  - j) 23KD-D - od 10 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - k) 39KD-D - od 10 m do 17,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - l) 30KD-D - od 10 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - m) 53KD-D - od 10 m do 26 m,
  - n) 29KD-D, 65KD-D - od 11 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - o) 3KD-D, 6KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 51KD-D, 55KD-D - 12 m,
  - p) 1KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 11KD-D, 15KD-D, 22KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 38KD-D, 40KD-D, 44KD-D, 45KD-D, - 12 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań,
  - q) 7KD-D - 12 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
  - r) 60KD-D - od 12,1 m do 12,5 m,
  - s) 41KD-D - od 12 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - t) 47KD-D - od 12 m do 40 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - u) 37KD-D - 13,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - v) 61KD-D - od 14,8 do 21,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - w) 10KD-D - do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu,
  - x) 18KD-D, 19KD-D, 21KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 28KD-D, 42KD-D, 43KD-D, 56KD-D, 58KD-D, 59KD-D - 15 m,
  - y) 17KD-D, 20KD-D, 52KD-D, 57KD-D, 62KD-D - 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - z) 66KD-D - 25 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) na terenach 11KD-D, 13KD-D, 22KD-D, 26KD-D, 37KD-D, 39KD-D, 41KD-D, 44KD-D, 48KD-D, 53KD-D, 57KD-D, 65KD-D w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

**§ 72.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW o powierzchni 0,0768 ha, 2KDW o powierzchni 0,0984 ha, 3KDW o powierzchni 0,0849 ha, 4KDW o powierzchni 0,0571 ha, 5KDW o powierzchni 0,0552 ha, 6KDW o powierzchni 0,0547 ha, 7KDW o powierzchni 0,0532 ha, 8KDW o powierzchni 0,0738 ha, 9KDW o powierzchni 0,1311 ha, 10KDW o powierzchni 0,3115 ha, 11KDW o powierzchni 0,2861 ha, 12KDW o powierzchni 0,2606 ha, 13KDW o powierzchni 0,1014 ha, 14KDW o powierzchni 0,1159 ha, 15KDW o powierzchni 0,0318 ha, 16KDW o powierzchni 0,0432 ha, 17KDW o powierzchni 0,0731 ha, 18KDW o powierzchni 0,0638 ha, 19KDW o powierzchni 0,2003 ha, 20KDW o powierzchni 0,2383 ha, 21KDW o powierzchni 0,058 ha, 22KDW o powierzchni 0,2108 ha, 23KDW o powierzchni 0,2097 ha, 24KDW o powierzchni 0,1104 ha, 25KDW o powierzchni 0,1014 ha, 26KDW o powierzchni 0,1001 ha, 27KDW o powierzchni 0,1004 ha, 28KDW o powierzchni 0,0672 ha, 29KDW o powierzchni 0,0673 ha, 30KDW o powierzchni 0,0670 ha, 31KDW o powierzchni 0,1476 ha, 32KDW o powierzchni 0,0745 ha, 33KDW o powierzchni 0,2662 ha, 34KDW o powierzchni 0,0449 ha, 35KDW o powierzchni 0,0324 ha, 36KDW o powierzchni 0,1504 ha, 37KDW o powierzchni 0,1401 ha, 38KDW o powierzchni 0,1685 ha, 39KDW o powierzchni 0,0438 ha, 40KDW o powierzchni 0,1687 ha, 41KDW o powierzchni 0,0756 ha, 42KDW o powierzchni 0,1217 ha, 43KDW o powierzchni 0,0509 ha, 44KDW o powierzchni 0,0714 ha, 45KDW o powierzchni 0,1804 ha, 46KDW o powierzchni 0,0325 ha, 47KDW o powierzchni 0,0987 ha, 48KDW o powierzchni 0,3624 ha, 49KDW o powierzchni 0,0874 ha, 50KDW o powierzchni 0,1736 ha, 51KDW o powierzchni 0,0233 ha, 52KDW o powierzchni 0,0592 ha, 53KDW o powierzchni 0,0856 ha, 54KDW o powierzchni 0,1219 ha, 55KDW o powierzchni 0,3644 ha, 56KDW o powierzchni 0,0632 ha, 57KDW o powierzchni 0,0588 ha, 58KDW o powierzchni 0,1649 ha, 59KDW o powierzchni 0,1114 ha, 60KDW o powierzchni 0,1032 ha, 61KDW o powierzchni 0,1007 ha, 62KDW o powierzchni 0,0895 ha, 63KDW o powierzchni 0,0666 ha, 64KDW o powierzchni 0,2264 ha, 65KDW o powierzchni 0,0825 ha, 66KDW o powierzchni 0,1534 ha, 67KDW o powierzchni 0,1837 ha, 68KDW o powierzchni 0,0968 ha, 69KDW o powierzchni 0,0931 ha, 70KDW o powierzchni 0,1594 ha, 71KDW o powierzchni 0,1877 ha, 72KDW o powierzchni 0,1322 ha, 73KDW o powierzchni 0,0506 ha, 74KDW o powierzchni 0,1196 ha, 75KDW o powierzchni 0,2041 ha, 76KDW o powierzchni 0,1718 ha, 77KDW o powierzchni 0,0946 ha, 78KDW o powierzchni 0,3345 ha, 79KDW o powierzchni 0,0182 ha, 80KDW o powierzchni 0,1529 ha, 81KDW o powierzchni 0,1334 ha ustala się:

1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) ulice jednoprzestrzenne, w przypadku 10 m i większej szerokości pasa drogi dopuszcza się wyodrębnienie chodników od jezdni,

b) infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi,

c) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych, w szczególności w terenie 77KDW umożliwia się pozostawienie istniejących urządzeń związanych z infrastrukturą kanalizacyjną;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla dróg:

a) 79KDW - 4 m, z placem do zawracania,

b) 16KDW - 5 m,

c) 77KDW – od 5 do 8 m,

d) 62KDW – od 5 m do 10 m, z placem do zawracania,

e) 60KDW – od 5 m do 10 m, z placem do zawracania i z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,



- f) 15KDW, 35KDW - 6 m,
- g) 51KDW od 6 m do 8 m,
- h) 20KDW - od 6 m do 10 m,
- i) 14KDW – od 6 m do 10 m, z placem do zawracania,
- j) 13KDW, 31KDW – 7 m, z placem do zawracania,
- k) 36KDW – 7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- l) 18KDW, 24KDW, 25KDW, 42KDW, 68KDW, 69KDW - 8 m,
- m) 17KDW, 23KDW, 32KDW, 41KDW, 43KDW, 44KDW, 46KDW, 52KDW, 53KDW, 55KDW - 8 m, z placem do zawracania,
- n) 21KDW, 22KDW- 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- o) 9KDW, 39KDW, 47KDW - 8 m, z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- p) 48KDW - od 8 m do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- q) 38KDW, 78KDW - od 8,5 do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- r) 76KDW – od 9 do 10,5 m, z placem do zawracania,
- s) 10KDW, 11KDW, 12KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 40KDW, 54KDW – 10 m,
- t) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 58KDW, 59KDW, 61KDW, 63KDW, 71KDW, 72KDW, 74KDW, 75KDW- 10 m, z placem do zawracania,
- u) 19KDW, 56KDW, 57KDW, 81KDW - 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- v) 37KDW, 64KDW, 65KDW, 80KDW - 10 m, z placem do zawracania i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- w) 8KDW, 73KDW - 11 m, z placem do zawracania,
- x) 49KDW, 50KDW - 11 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- y) 6KDW, 45KDW - 12 m,
- z) 70KDW - 12 m, z placem do zawracania,
- aa) 33KDW - 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- bb) 34KDW – 12,5 m,
- cc) 66KDW, 67KDW - 15 m, z placem do zawracania;

4) na terenach 17KDW, 20KDW, 26KDW, 38KDW, 40KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 70KDW, 71KDW, 72KDW, 74KDW i 78KDW w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8.

**§ 73.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDP o powierzchni 0,1227 ha, 2KDP o powierzchni 0,2052 ha, 3KDP o powierzchni 0,1923 ha, 4KDP o powierzchni 0,3411 ha, 5KDP o powierzchni 0,0192 ha, 6KDP o powierzchni 0,0086 ha, 7KDP o powierzchni 0,0173 ha, 8KDP o powierzchni 0,0799 ha, 9KDP o powierzchni 0,0266 ha, 10KDP o powierzchni 0,0203 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciągi piesze;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) jednoprzestrzenny ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy, przy czym na ciągach o szerokości 10 m nawierzchnia części dla ruchu rowerowego inna, niż dla części dla ruchu pieszego,
  - b) dopuszcza się sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, ciągu pieszego:
  - a) 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP – 3 m,
  - b) 10KDP – 5 m,

c) 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP – 10 m.

4) na terenach 1KDP, 7KDP i 8KDP w określonych na rysunku planu strefach „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 74.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1TK o powierzchni 1,6834 ha ustala się:

1) przeznaczenie – teren kolei;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) realizację infrastruktury kolejowej,

b) utrzymanie istniejącej zabytkowej linii kolei wąskotorowej Koszalin – Świelino wraz z infrastrukturą towarzyszącą wpisanej do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nazwą „Koszalińska Kolejka Wąskotorowa: linia Koszalin-Świelino-Bobolice” nr A-50 z dnia 27.07.2000 r.

c) dopuszczenie realizacji dróg, krzyżujących się z linią kolei, przy zachowaniu kontynuacji parametrów i zagospodarowania dróg oraz linii kolejowych określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszczenie sieci i urządzenia podziemne infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków technicznych i przepisów odrębnych.

**§ 75.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1IE o powierzchni 0,0025 ha, 2IE o powierzchni 0,0047 ha, 3IE o powierzchni 0,0018 ha, 4IE o powierzchni 0,0023 ha, 5IE o powierzchni 0,0178 ha, 6IE o powierzchni 0,0075 ha, 7IE o powierzchni 0,0025 ha, 8IE o powierzchni 0,0037 ha ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe i urządzenia związane z infrastrukturą energetyczną;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) realizacja zabudowy stacji - w formie kontenerowej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,8,

- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m<sup>2</sup>.

4) na terenie 2IE w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 76.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE/IK o powierzchni 0,0026 ha ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe i urządzenia związane z infrastrukturą energetyczną lub przepompownie ścieków;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) realizacja zabudowy stacji - w formie kontenerowej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,8,

- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy płaskie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m<sup>2</sup>.

**§ 77.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IK o powierzchni 0,0024 ha, 2IK o powierzchni 0,0025 ha, 3IK o powierzchni 0,0025 ha, 4IK o powierzchni 0,0024 ha, 5IK o powierzchni 0,0025 ha, 6IK o powierzchni 0,0070 ha, 7IK o powierzchni 0,0067 ha, 8IK o powierzchni 0,0035 ha, 9IK o powierzchni 0,0025 ha, 10IK o powierzchni 0,0028 ha, 11IK o powierzchni 0,0100 ha, 12IK o powierzchni 0,0026 ha, 13IK o powierzchni 0,0025 ha, 14IK o powierzchni 0,0017 ha, 15IK o powierzchni 0,0415 ha ustala się:

1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa i urządzenia związane z infrastrukturą kanalizacyjną - podziemne, z dopuszczeniem wystawiania ponad przylegający teren nie wyżej, niż 150 cm,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,8,

- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnym kształcie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m<sup>2</sup>.

4) na terenie 11IK w określonej na rysunku planu strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

**§ 78.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT o powierzchni 0,0211 ha ustala się:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wieża telekomunikacyjna;

2) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) realizacja zabudowy i urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,

d) intensywność zabudowy:

- maksymalna - 0,8,

- minimalna - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, z wyjątkiem budowli, dla których dopuszcza się wysokość - 30 m,

f) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnym kształcie;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 15 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 13. USTALENIA KOŃCOWE**

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

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Koszalinie

**Jan Kuriata**