

## 3960

### UCHWAŁA Nr 678/2010

#### RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 13 lipca 2010 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka D.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr 593/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodziska Mazowieckiego Jednostka D, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

#### Dział I

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

##### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki Jednostka D, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

##### § 2.

Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - zawierający ustalenia planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

##### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) obiekty znajdujące się w rejestrze Zabytków;
- 7) obiekty znajdujące się w ewidencji Zabytków;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 9) granice strefy możliwego występowania gruntów nienośnych;
- 10) granice terenów objętych ustaleniami dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 11) granice terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny albo postulatywny.

##### § 4.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, za wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Ilekroć w planie używa się określeń:
  - 1) „teren”- należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i sposobie użytkowania lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim numerem i symbolem literowym;
  - 2) „przeznaczenie podstawowe”- należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony w planie jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 3) „przeznaczenie uzupełniające”- należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako rozszerzenie przeznaczenia podstawowego, lub stanowiące przeznaczenie dopuszczalne;

- 4) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) „usługi” – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) „usługi nieuciążliwe”- należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich;
- 7) „uciążliwe oddziaływanie na środowisko” – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak; hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisję pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 8) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części nadziemnych budowanego lub rozbudowywanego obiektu;
- 10) „powierzchnia zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków liczoną jako ich rzut równoległy na płaszczyznę terenu;
- 11) „powierzchnia zabudowana” należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;

- 12) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
  - 13) „zabudowa pierzejowa” – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków, których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany placów, ulic itp.;
  - 14) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - 15) „elewacja frontowa” – należy przez to rozumieć rzut równoległy bryły budynku na płaszczyznę równoległą do granicy z drogą, placem lub inną przestrzenią dostępną dla osób trzecich;
  - 16) „wysokość ściany elewacji” – należy przez to rozumieć wysokość ściany budynku w tej elewacji liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do górnej krawędzi gzymsu, atyki lub dolnej krawędzi połączy dachowej, nie wlicza się w nie zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn, facjatek, tympanonów i innych tym podobnych elementów budynków, jeśli ich szerokość jest mniejsza niż 20% szerokości elewacji;
  - 17) „dominanta” – należy przez to rozumieć element architektoniczny stanowiący najwyższy punkt w otaczającej zabudowie miasta, powstały przez miejscowe podwyższenie zabudowy i jej charakterystyczne ukształtowanie w oparciu o warunki i parametry określone w planie;
  - 18) „nośniki reklamowe” - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami.
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług – MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MN/U;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej z towarzyszeniem usług – MW;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej i usług – MW/U;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i usług – MM/U;
  - 6) tereny zabudowy usługowej mieszanej– U;
  - 7) tereny zabudowy usługowej administracyjnej – UA;
  - 8) tereny zabudowy usługowej handlowej – UH;
  - 9) tereny zabudowy usługowej kulturalnej – UK;
  - 10) tereny zabudowy usługowej oświatowej z towarzyszeniem zieleni – UO;
  - 11) tereny zabudowy usługowej handlowej w tym obiektów handlowych powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> - UC;
  - 12) tereny zabudowy usługowej mieszanej, usług handlu w tym obiektów handlowych powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> - U/UC;
  - 13) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US;
  - 14) tereny zieleni nieurządzonej – Z;
  - 15) tereny lasów – ZL;
  - 16) tereny wód powierzchniowych – WS;
  - 17) tereny obiektów i urządzeń wodociągowych – W;
  - 18) tereny obiektów i urządzeń energetyki - E;
  - 19) tereny komunikacji drogowej - drogi zbiorcze – KD-Z;
  - 20) tereny komunikacji drogowej - drogi lokalne – KD-L;
  - 21) tereny komunikacji drogowej - drogi dojazdowe – KD-D;
  - 22) tereny komunikacji drogowej - drogi wewnętrzne – KD-W;
  - 23) tereny komunikacji drogowej, parkingów, garaży i placów manewrowych – KD.

## Dział II

### Ustalenia ogólne

#### Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

#### § 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio oznaczonych symbolami przeznaczenia:

§ 7.

Ustala się w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu.

§ 8.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia D1-KD-Z, D46-KD-Z, D189-KD-Z, D69-KD-L, D102-KD-L, D146-KD-L, D231-KD-L, D238-KD-L, D264-KD-L, D324-KD-L, D3-KD-D, D5-KD-D, D9-KD-D, D11-KD-D, D12-KD-D, D14-KD-D, D16-KD-D, D22-KD-D, D25-KD-D, D28-KD-D, D29-KD-D, D31-KD-D, D34-KD-D, D38-KD-D, D40-KD-D, D42-KD-D, D61-KD-D, D67-KD-D, D77-KD-D, D83-KD-D, D90-KD-D, D94-KD-D, D99-KD-D, D112-KD-D, D117-KD-D, D119-KD-D, D124-KD-D, D131-KD-D, D135-KD-D, D181-KD-D, D184-KD-D, D193-KD-D, D197-KD-D, D202-KD-D, D206-KD-D, D208-KD-D, D213-KD-D, D215-KD-D, D217-KD-D, D225-KD-D, D227-KD-D, D229-KD-D, D234-KD-D, D236-KD-D, D249-KD-D, D255-KD-D, D257-KD-D, D261-KD-D, D276-KD-D, D282-KD-D, D289-KD-D, D304-KD-D, D307-KD-D, D309-KD-D, D312-KD-D, D314-KD-D, D326-KD-D, D331-KD-D, D333-KD-D, D335-KD-D, D337-KD-D.

Rozdział 3

**Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi**

§ 9.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

§ 10.

Pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu kwalifikuje się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) tereny zabudowy usługowej oświatowej, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe.

Rozdział 4

**Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 11.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: D1-KD-Z, D46-KD-Z, D189-KD-Z, D69-KD-L, D102-KD-L, D146-KD-L, D231-KD-L, D238-KD-L, D264-KD-L, D3-KD-D, D5-KD-D, D9-KD-D, D11-KD-D, D12-KD-D, D14-KD-D, D16-KD-D, D22-KD-D, D25-KD-D, D28-KD-D, D29-KD-D, D31-KD-D, D34-KD-D, D38-KD-D, D40-KD-D, D42-KD-D, D61-KD-D, D67-KD-D, D77-KD-D, D83-KD-D, D90-KD-D, D94-KD-D, D99-KD-D, D112-KD-D, D117-KD-D, D119-KD-D, D124-KD-D, D131-KD-D, D135-KD-D, D181-KD-D, D184-KD-D, D193-KD-D, D197-KD-D, D202-KD-D, D206-KD-D, D208-KD-D, D213-KD-D, D215-KD-D, D217-KD-D, D225-KD-D, D227-KD-D, D229-KD-D, D234-KD-D, D236-KD-D, D249-KD-D, D255-KD-D, D257-KD-D, D261-KD-D, D276-KD-D, D282-KD-D, D289-KD-D, D304-KD-D, D307-KD-D, D309-KD-D, D312-KD-D, D314-KD-D, D326-KD-D, D331-KD-D, D333-KD-D, D335-KD-D, D337-KD-D.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych terenów komunikacji drogowej lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

§ 12.

Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

§ 13.

Na terenach ustala się następujące warunki zaparkowania potrzeb parkingowych:

- 1) Za miejsca parkingowe/postojowe wymagane w planie uznaje się miejsca parkingowe urządzone w terenie lub stanowiska w garażach.

- 2) Miejsca parkingowe/postojowe wymagane w planie należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### Rozdział 5

### Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

#### § 14.

1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pośrednictwem gminnej sieci wodociągowej przy rozbudowie sieci w oparciu o przewody magistralne doprowadzające wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej oczyszczalni ścieków za pomocą sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Dopuszcza się funkcjonowanie indywidualnych ujęć wód podziemnych do celów spożywczych i bytowych do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej.
4. Dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wody do celów gospodarczych po realizacji sieci wodociągowej.
5. Nakazuje się stosowanie rozdzielnych instalacji do rozprowadzania wody uzdatnionej oraz wody z ujęć indywidualnych.

#### § 15.

Obowiązuje realizacja obiektów obsługi technicznej, jako elementów zabudowy ściśle związanych z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

#### § 16.

Dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, spełniających inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, na obszarze planu, pod warunkiem, iż nie wymagają one instalacji na wolno stojących masztach lub konstrukcjach wieżowych, z poszanowaniem przepisów odrębnych.[P.N.1].

#### § 17.

1. Obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny komunikacji drogowej oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg.

3. W pasach z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.

#### § 18.

Na terenach ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci wodociągowej, przyłącza wodociągowe muszą mieć parametry techniczne umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 3) obowiązuje podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
- 4) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków. Nakazuje się stosowanie rozdzielnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) obowiązuje wyposażenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkownika zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować urządzenia spełniające odpowiednio normy o możliwie najniższej emisji substancji niekorzystnie oddziałujących na środowisko opalanych paliwami takimi jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii. Dopuszcza się lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni poniżej 200m<sup>2</sup> - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości;
- 7) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych według przepisów odrębnych.

#### § 19.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą (właścicielem) drogi;
  - 3) obowiązuje nakaz rezerwowania pasów terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej oraz dróg wewnętrznych stanowiących dostęp do działek budowlanych;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 2 i po uzyskaniu zgody właściciela terenu.
2. Ustala się nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:
- 1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
  - 2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.

**Dział III  
Ustalenia dla terenów**

**Rozdział 6**

**Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej**

**§ 20.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D2-MN, D4-MN, D6-MN, D8-MN, D10-MN, D13-MN, D15-MN, D17-MN, D52-MN, D54-MN, D56-MN, D58-MN, D62-MN, D64-MN, D66-MN, D68-MN, D76-MN, D195-MN, D199-MN, D200-MN, D204-MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących lub budynków w układzie bliźniaczym z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce,
  - b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się wprowadzanie nieuciążliwych usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,
  - e) nakazuje się
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
    - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stosowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
  - f) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
    - lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
    - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
    - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połączenia dachowej,

- g) zakazuje się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem,
- b) nakazuje się uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) dla obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
- nakaz zachowania obiektów, zachowania wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki, jak również innych detali wystroju architektonicznego,
  - zakaz nadbudowy,
  - dopuszcza się rozbudowę z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w stosunku do części dobudowanych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j; 90%),
  - e) dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
  - h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
  - i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg;
    - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m, o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
  - j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
  - k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
    - 900m<sup>2</sup> – dla budynków wolno stojących,
    - 400m<sup>2</sup> – dla budynków w układzie bliźniaczym,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.
- § 21.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D23-MN, D36-MN, D103-MN, D105-MN, D107-MN, D113-MN, D137-MN, D147-MN, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe wbudowane i wolno stojące,
- garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących lub budynków w układzie bliźniaczym z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce,
  - b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się wprowadzanie nieuciążliwych usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,
  - e) nakazuje się:
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
    - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
  - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
    - lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
    - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
    - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną
- budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
- f) zakazuje się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
  - h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona za-

- bytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:
- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem,
- b) nakazuje się uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) dla obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
- nakaz zachowania obiektów, zachowania wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki, jak również innych detali wystroju architektonicznego,
  - zakaz nadbudowy,
  - dopuszcza się rozbudowę z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w stosunku do części dobudowanych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j; 90%),
- e) dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg;
  - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
- 900m<sup>2</sup> – dla budynków wolno stojących,
  - 500m<sup>2</sup> – dla budynków w układzie bliźniaczym,

- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D39-MN, D41-MN, D161-MN, D165-MN, D168-MN, D170-MN, D174-MN, D177-MN, ustala się:

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

- b) uzupełniająco:
  - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolno stojące,
  - garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej;

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

- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących lub budynków w układzie bliźniaczym z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce,

- b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

- d) dopuszcza się wprowadzanie nieuciążliwych usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,

#### e) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, złotego,

#### f) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,

utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,

- umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
  - g) zakazuje się przestawiania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
  - h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
    - uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
    - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
    - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem,
  - b) nakazuje się uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) dla obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
    - nakaz zachowania obiektów, zachowania wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki, jak również innych detali wystroju architektonicznego,
    - zakaz nadbudowy,
    - dopuszcza się rozbudowę z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w stosunku do części dobudowanych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
    - przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,

- stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połąci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - e) dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
  - h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
  - i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg
    - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,
    - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoly i słupki,
  - j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
  - k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
    - 900m<sup>2</sup> – dla budynków wolno stojących,
    - 400m<sup>2</sup> – dla budynków w układzie bliźniaczym,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D155-MN, D210-MN, D212-MN, D2141-MN, D216-MN, D218-MN, D221-MN, D223-MN, D224-MN, D226-MN, D228-MN, D230-MN, D235-MN, D237-MN, D240-MN, D246-MN, D248-MN, D250-MN, D253-MN, D256-MN, D258-MN, D262-MN, D308-MN, D311-MN, D332-MN, D336-MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające:
  - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolno stojące,
  - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących lub budynków w układzie bliźniaczym z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce,
- b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- d) dopuszcza się wprowadzanie nieuciążliwych usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,
- e) nakazuje się:
  - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania

kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

f) Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
- umieszczania tablic i obiektów reklamowych, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,

g) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów

- komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- 4) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:
  - uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem,
- b) nakazuje się uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkie prace budowlane prowadzone w obrębie budynku wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) dla obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
- nakaz zachowania obiektów, zachowania wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki, jak również innych detali wystroju architektonicznego,
  - zakaz nadbudowy,
  - dopuszcza się rozbudowę z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w stosunku do części dobudowanych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
- e) dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg;
  - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokolem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal

mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,

- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
- 900m<sup>2</sup> - dla budynków wolno stojących,
  - 400m<sup>2</sup> - dla budynków w układzie bliźniaczym,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D186MN, D291-MN, D305-MN, D313-MN, D317-MN, D325-MN, D328-MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe wbudowane i wolno stojące,
  - garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących lub budynków w układzie bliźniaczym z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce geodezyjnej,
- b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- d) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,
- e) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- f) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połączenia dachowej,
- g) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) obowiązuje wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia Powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów za-

- wartych w przepisach Ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połąci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - f) dopuszcza się dachy płaskie,
  - g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków,
  - h) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
  - i) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
  - j) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg
    - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,
    - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
  - k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
  - l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
    - 1500m<sup>2</sup> - na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - 900m<sup>2</sup> - dla budynków wolno stojących, poza terenem bezpośredniego zagrożenia powodzią,
    - 400m<sup>2</sup> - dla budynków w układzie bliźniaczym, poza terenem bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D24-MN, D60-MN, D118-MN, D120-MN, D241-MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- budynki wielorodzinne do 4 lokali mieszkalnych,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące,
- garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących, budynków w układzie bliźniaczym lub budynków szeregowych; z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce geodezyjnej,

b) dopuszcza się wprowadzenie wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 lokali mieszkalnych,

a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką sąsiednią, jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa jest sytuowana odpowiednio w granicy działek,

c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

d) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,

e) obowiązuje:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

f) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

lokalizowania reklam znaków, jak i innych zapisów informacyjnych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,

- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,

- umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,

g) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,

b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowa-

- ne są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie występowania gruntów nienośnych lub o ograniczonej nośności obowiązuje:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
- e) dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- g) ustala się maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- i) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w odległości nie mniejszej niż 3m od strony brzegu rowów otwartych i cieków,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
- 900m<sup>2</sup> – dla budynków wolno stojących,
  - 400m<sup>2</sup> – dla budynków w układzie bliźniaczym,
  - 250m<sup>2</sup> - dla budynków szeregowych,

- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - obowiązują skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D163-MN, D232-MN, D266-MN, D271-MN, D272-MN, D274-MN, D275-MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- budynki wielorodzinne do 4 lokali mieszkalnych,

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące,
- garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, budynków w układzie bliźniaczym lub budynków szeregowych z zachowaniem zasady lokalizowania jednego budynku mieszkalnego na jednej działce geodezyjnej;

- b) dopuszcza się wprowadzenie wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 lokali mieszkalnych,

- c) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- e) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

- f) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,

g) obowiązuje:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

- h) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
- i) zakazuje się przestawiania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie występowania gruntów nienośnych lub o ograniczonej nośności obowiązuje:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j.:90%),
- e) dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- g) ustala się maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- i) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg;
  - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,

- o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
    - 900m<sup>2</sup> – dla budynków wolno stojących,
    - 400m<sup>2</sup> – dla budynków w układzie bliźniaczym,
    - 250m<sup>2</sup> - dla budynków szeregowych,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D43-MN, D182-MN, D281-MN, D283-MN, D285-MN, D300-MN, D302-MN, D315-MN, D323-MN, D334-MN, D338-MN, ustala się:

#### 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające:
  - budynki wielorodzinne do 4 lokali mieszkalnych,
  - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolno stojące,
  - garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej;

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

- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, budynków w układzie bliźniaczym lub budynków szeregowych z zachowaniem zasady lokalizowania jednego budynku mieszkalnego na jednej działce geodezyjnej,
- b) dopuszcza się wprowadzenie wolnostojących budynków wielorodzinnych mieszkalnych do 4 lokali mieszkalnych,

- c) obowiązuje lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
  - f) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,
  - g) nakazuje się:
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
    - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
  - h) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
    - lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
    - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
    - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połączenia dachowej,
  - i) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
  - h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej

- realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne uzyskane przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie występowania terenów nienośnych lub o ograniczonej nośności obowiązują:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) nakazuje się je stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j. 90%),
- f) dopuszcza się dachy płaskie,
- g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
- i) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
- j) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg;
  - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- b) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
- 1500m<sup>2</sup> - na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 900m<sup>2</sup> – dla budynków wolno stojących, poza terenem bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 400m<sup>2</sup> – dla budynków w układzie bliźniaczym, poza terenem bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 250m<sup>2</sup> - dla budynków szeregowych, poza terenem bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- b) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- c) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
- d) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D158-MN, D1472-MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące,
  - garaże, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się wprowadzenie nowej zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących i budynków w układzie

bliźniaczym z zachowaniem zasady, że nie może powstać więcej niż jeden budynek mieszkalny na jednej działce,

- b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- d) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- e) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
- f) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek

- budowlanych, co najmniej 70% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
- h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
- d) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m,
- f) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 6m,
- g) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż: 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość na nie mniej niż 8m w liniach rozgraniczających,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D47-MN/U, D78-MN/U, D82-MN/U, D85-MN/U, D88-MN/U, D97-MN/U, D98-MN/U, D192-MN, D205-MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - usługi,
- b) uzupełniające: garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w for-

mie zabudowy wolnostojącej, budynków w układzie bliźniaczym i budynków szeregowych zgodnie z zasadą lokalizowania jednego budynku mieszkalnego na jednej działce geodezyjnej,

- b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- e) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych oraz zastępowanie funkcji mieszkaniowej funkcją usługową,
- f) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- g) dopuszcza się nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych, wyłącznie na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup> dla jednej nieruchomości,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połączenia dachowej,
- h) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie

- stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) nakazuje się wyznaczenie miejsc do tymczasowego gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w oddzielnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów powstałych jedynie na obszarze działki lub nieruchomości,
  - h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
- a) nakaz zachowania obiektów, zachowania wymiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki, jak również innych detali wystroju architektonicznego,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) dopuszcza się rozbudowę z jednoczesnym zachowaniem odrębności obiektów zabytkowych w stosunku do części dobudowanych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - d) dopuszcza się dachy płaskie,
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - f) ustala się maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji ostatniej kondygnacji w bryle dachu nie więcej niż 12m,
  - g) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
  - h) zezwala się na grodzenie działek w zabudowie jednorodzinnej z zachowaniem następujących warunków:
    - od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg;
    - od strony brzegu rowów otwartych i cieków w odległości nie mniejszej niż 3m,
    - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,

- i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,

ustala się skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D1471-MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
  - wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
  - wznoszenie budynków jednorodzinnych wolnostojących na wydzielonych działkach;
- c) dopuszcza się zachowanie, bieżące prace eksploatacyjne i remontowe istniejących budynków o wysokości przekraczającej ustaloną w planie;

- d) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- e) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- f) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ścian elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewi-
- dziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- g) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zabrania się grodzenia działek;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 25% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- dla terenów położonych w możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
    - przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
    - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
  - ustala się powierzchnię zabudowy budynków nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - ustala się powierzchnię zabudowaną nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej,
  - ustala się stosowanie dachów spadzistych od 15° do 42° (t.j. 90%),
  - dopuszcza się montaż lukarn i okien połączeniowych na dachach budynków,
  - ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się realizację trzeciej w bryle dachu czterech kondygnacji nadziemnych,
  - ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 7m,
  - nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - obowiązują skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D26-MW, D30-MW, D32-MW, D33-MW, D35-MW, D70-MW, D80-MW, D86-MW, D92-MW, D100-MW, D111-MW, D121-MW, D123-MW, D132-MW, D138-MW, D151-MW

1) przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- przeznaczenie uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące,
- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się:
- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
  - wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- d) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- e) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- f) zabrania się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zabrania się grodzenia działek;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środo-

- wisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne uzyskane przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności nakazuje się:
- przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawowa forma geometrii dachów,
- e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych od 15° do 42° (t.j. 90%),
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m,
- i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym

zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:

zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
- obowiązują skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D128-MW, ustala się:

0) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące,
- obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, garaże, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie

funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,

- wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o wysokości większej niż ustalona w planie,

d) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

e) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian

- bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego nośnika reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zabrania się grodzenia działek;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 25% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
  - d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i za-  
bytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzi-  
stych od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien poła-  
ciowych na dachach budynków,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy  
do pięciu kondygnacji nadziemnych,
  - g) ustala się wysokość ściany elewacji na nie  
więcej niż 18 m,
  - h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingo-  
wych dla pojazdów użytkowników w obrę-  
bie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co  
najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny  
do 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; 2 miej-  
sca postojowe na lokal mieszkalny powy-  
żej 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> po-  
wierzchni użytkowej dla biur, banków i  
administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> po-  
wierzchni użytkowej usług handlu oraz  
innych usług nie wymienionych powyżej,
  - i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpo-  
średnio z przyległych dróg publicznych lub  
za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 6) szczegółowe zasady podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać  
nowa działka budowlana mniejsza niż  
2000m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - obowiązują skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 8) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

### § 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D133-MW, ustala się:

- 9) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) przeznaczenie uzupełniające:
- usługi nieuciążliwe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane i wolnostojące,
  - obiekty małej architektury, zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

10) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
- wprowadzanie usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

- c) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

d) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziem-

- nej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtykami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyk i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zabrania się grodzenia działek;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 25% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 13) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 14) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych,
  - g) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 18m,
  - h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:

- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny do 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny powyżej 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 15) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, obowiązuje szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,

- obowiązują skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 16) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 17) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D73-MW/U, ustala się:

##### 1) przeznaczenie terenu:

###### a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi,

###### b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

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

###### a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

###### b) dopuszcza się realizację budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

###### c) dopuszcza się lokalizowanie budynków ścianą bez otworów w granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenie;

###### d) dopuszcza się:

- wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,

dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

- e) dopuszcza się wprowadzenie garaży i pomieszczeń gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w budynki o przeznaczeniu podstawowym,
- f) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- g) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- h) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zabrania się grodzenia działek;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachu w terenie,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - e) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16m,
  - h) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
  - i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
  - e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.
- § 35.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D101-MW/U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- usługi, dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
- c) dopuszcza się wprowadzenie garaży i pomieszczeń gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w budynki o przeznaczeniu podstawowym,
- d) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- e) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- zabrania się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w miejscu oznaczonym w rysunku planu symbolem dominanty dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości budynku do 25m licząc do najwyższego punktu dachu,
- dopuszcza się dowolne kształtowanie formy architektonicznej dominanty, w tym wysokości ścian elewacji i układu połączeń dachowych,
  - ogranicza się powierzchnię dominanty do 160m<sup>2</sup> w zewnętrznym obrysie ścian,
  - dopuszcza się wydzielenie dodatkowych kondygnacji w elemencie stanowiącym dominantę, odpowiednio do przyjętych rozwiązań architektonicznych,
- g) Zabrania się grodzenia działek;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,

- b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych,
  - d) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - e) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego iabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachu w terenie,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
  - e) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - g) ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż 18m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m; w wysokość ściany elewacji nie wlicza się elementów wycofanych w głąb budynku na więcej niż 1,8m od płaszczyzny elewacji,
  - i) zakazuje się grodzenia działek,
  - j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na

wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:

zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
- zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: D95-MM/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- usługi nieuciążliwe w tym hotele i gastronomia,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,  
dopuszcza się wprowadzenie garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,

c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

e) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ścian elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian

- bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawowy układ geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j.: 90%),
  - e) dopuszcza się inne, nietypowe rozwiązania układu geometrii dachów;
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
  - g) ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż 12m,
  - h) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 7m,
  - i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:

- 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2000m<sup>2</sup> dla innej zabudowy,
- b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
- e) ustala się zasady wydzielenia działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 37.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D171-MM/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- c) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - usługi nieuciążliwe w tym hotele i gastronomia,
  - dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- d) przeznaczenie uzupełniające:
- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się wprowadzenie garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się wprowadzanie usług wbudowanych do budynków mieszkalnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi,
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, obowiązuje dostosowanie lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,
- e) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

- b) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - c) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od  $15^\circ$  do  $42^\circ$  (t.j.: 90%),
  - d) dopuszcza się inne nietypowe rozwiązania oraz dachy płaskie,
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
  - f) ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż 18m,

- g) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
  - h) w wysokość ściany elewacji nie wlicza się elementów wycofanych na więcej niż 1,8m od płaszczyzny elewacji,
  - i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż:
    - 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 2000m<sup>2</sup> dla innej zabudowy,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
  - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### Rozdział 7

#### Ustalenia dla zabudowy usługowej

#### § 38.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D126-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - usługi, rzemiosło,
    - lokale mieszkalne,
  - b) uzupełniające:
    - mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu, w tym w formie budynków jednorodzinnych,
    - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
    - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
- d) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- e) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- f) zabrania się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- f) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków:

dla stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o ograniczonej nośności nakazuje się:
  - przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
- e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (t.j: 90%),
- f) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,

g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,

h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji piątej kondygnacji w bryle dachu lub o wycofanej płaszczyźnie elewacji; nie więcej niż 16m,

i) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,

j) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:

- dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,

- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,

- o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,

- zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,

k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:

- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,

- 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,

- 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,

l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) obowiązuje stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 39.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D48-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
    - usługi, rzemiosło,
    - lokale mieszkalne,
  - b) uzupełniające:
    - mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu, lokale mieszkalne,
    - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
    - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze wyłącznie jako wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym,
  - e) nakazuje się:
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
    - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji

- nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednocione rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie reklam i innych elementów i obiektów informacyjnych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja nośników reklamowych nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych
- oraz dla nowych obiektów należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 15° do 42° (t.j. 90%),
  - e) dopuszcza się inne niekonwencjonalne rozwiązania, takie jak kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp.,

- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- g) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na trzy kondygnacje nadziemne; nie więcej niż 15m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 12 m,
- i) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,
  - dopuszcza się ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,  
dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.
- § 40.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D233-U, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
- usługi, rzemiosło,
  - lokale mieszkalne,
- b) uzupełniające:
- mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu,
  - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie budynków wolnostojących lub zespołów brył budynków,
- b) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,
- d) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska, oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
  - f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 60% powierzchni działki,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 70% powierzchni działki,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 15° do 42° (t.j.:90%),
  - e) dopuszcza się inne niekonwencjonalne rozwiązania geometrii dachu, takie jak kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - g) ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; nie więcej niż 12m,
  - h) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 7m,
  - i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie

parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:

zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
- zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 41.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D145-U/UC, D153-U/UC, D166-U/UC, D239-U/UC, D243-U/UC, D265-U/UC, D268-U/UC, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi, rzemiosło,
- lokale mieszkalne,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

b) uzupełniające:

- mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu, w tym w formie budynków jednorodzinnych,
- obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

d) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

e) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- f) zabrania się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozabytków:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska, oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- f) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów niemożliwych lub o ograniczonej nośności nakazuje się:
    - przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
    - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,

- e) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachu w terenie,
  - f) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
  - g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 18m,
  - i) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m, wysokość ściany elewacji nie wlicza się elementów wycofanych na więcej niż 1,8m od płaszczyzny elewacji,
  - j) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,
  - k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.
- § 42.
- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D214-U/UC, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - usługi, rzemiosło,
    - lokale mieszkalne,
    - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

- b) uzupełniające:
- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa jednorodzinna właścicieli lub zarządcy terenu,
  - obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
  - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie zabudowy wolnostojącej, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenie;
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych wyłącznie od strony dróg publicznych;
  - lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego nośnika reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- e) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) zabrania się lokalizowania komercyjnych stacji bazowych telefonii komórkowej; dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- f) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

- g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 70% powierzchni działki,
- a) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci;
- d) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
- e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 12m,
- g) obowiązuje wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 10m,
- h) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,
  - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - dopuszcza się
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,

- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 43.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D144-U/UC, ustala się:

#### 10) przeznaczenie terenu:

##### a) podstawowe:

- usługi, rzemiosło,
- lokale mieszkalne,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

##### b) uzupełniające:

- mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu,
- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopiętrowe i parkingi podziemne;

#### 11) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie zabudowy wolnostojącej, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się lokalizację jednego masztu reklamowego o wysokości nie większej niż 30 metrów,
- e) nakazuje się opracowanie miejsc przewidzianych na nośników reklamowych w projekcie architektoniczno – budowlanym obejmującym całość nieruchomości,
- f) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie

- obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- f) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 15) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki,
- b) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (tj.: 90%),
- d) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
- e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 18m,
- g) obowiązuje wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m, w wysokość ściany elewacji nie wlicza się elementów wycofanych na więcej niż 1,8m od płaszczyzny elewacji,
- h) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie, jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,
  - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - dopuszcza się
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:

- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 16) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
  - e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i

zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

- 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 18) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 44.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D191-U/UC, D194-U/UC, D198-U/UC, ustala się:

#### 1) przeznaczenie terenu:

##### a) podstawowe:

- usługi, rzemiosło,
- lokale mieszkalne,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

##### b) uzupełniające:

- mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu, lokale mieszkalne,
- obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

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

- a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
- b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się garaże pomieszczenia gospodarcze wyłącznie jako wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym,
- e) nakazuje się:
  - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się

- stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stosowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowić będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac
- budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
- d) dopuszcza się inne niekonwencjonalne rozwiązania, takie jak kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
- e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- f) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na trzy kondygnacje nadziemne; nie więcej niż 14m,
- g) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 12m,
- h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie, jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,
  - dopuszcza się ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,  
dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - dopuszcza się
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- i) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
- 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,
- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

§ 45.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D203-U/UC, D207-U/UC, D209-U/UC, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi, rzemiosło,
- lokale mieszkalne,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

b) uzupełniające:

- mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu, lokale mieszkalne, w tym w formie budynków jednorodzinnych,
- obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w danym terenie,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeśli jest to zgodne z wyznaczonymi liniami zabudowy,

d) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

e) dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze wyłącznie jako wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym,

f) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

d) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,

- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,

- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,

e) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac

- budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej 0% w przypadku inwestycji lokalizowanej na działce mniejszej niż 900m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - d) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - e) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska, oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
  - g) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - h) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków i powierzchnię zabudowaną do 100% powierzchni działki budowlanej w przypadku inwestycji lokalizowanej na działce mniejszej niż 900m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
  - e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 15° do 42° (t.j.90%),
  - f) dopuszcza się inne niekonwencjonalne rozwiązania takie jak kopuły płaszczyzny nierozwijalne itp,
  - g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 18m,
  - i) ustala się wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m, w wysokość ściany elewacji nie wlicza się elementów wycofanych w głąb budynku na więcej niż 1,8m od płaszczyzny elewacji,
  - j) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - dopuszcza się wprowadzanie ekranów akustycznych i innych, w tym mających charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy nieruchomościami wyłącznie jako służących poprawie warunków użytkowania terenów sąsiednich, izolacji od uciążliwości,
    - dopuszcza się ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg o wysokości nie większej niż 1,8m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,

- dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek,  
dopuszcza się
- zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej
- Odstępuje się od wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w przypadku inwestycji lokalizowanej na działce, mniejszej niż 900m<sup>2</sup>;
- f) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu

- e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
  - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 46.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D175-U/UC, D180-U/UC, D178-U/UC, D268-U/UC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - usługi, rzemiosło,
    - lokale mieszkalne,
    - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) uzupełniające:
    - mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu, w tym w formie budynków jednorodzinnych,
    - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
    - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

d) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

c) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,

dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,

d) zabrania się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,

b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,

e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska, oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

f) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego za-  
bytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego  
występowania gruntów nienośnych lub  
o ograniczonej nośności nakazuje się:
- przeprowadzenie badań gruntu z okre-  
śleniem jego nośności,
  - stosowanie fundamentowania adekwat-  
nego do nośności gruntu,
- b) ustala się powierzchnię zabudowy budyn-  
ków na nie więcej niż 80% powierzchni  
działki budowlanej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie  
więcej niż 90% powierzchni działki budow-  
lanej,
- d) ustala się zastosowanie dachów płaskich ja-  
ko podstawową formę geometrii dachów,
- e) dopuszcza się stosowanie nietypowych  
rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopu-  
ły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
- f) dopuszcza się montaż lukarn i okien poła-  
ciowych na dachach budynków rozbudo-  
wywanych i budowanych,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy  
na nie więcej niż cztery kondygnacje nad-  
ziemnej; nie więcej niż 16m,
- h) ustala się wysokość ściany elewacji fronto-  
wej na nie więcej niż 15m,
- i) zezwala się na grodzenie działek z zachowa-  
niem następujących warunków:
- dopuszcza się wprowadzanie ekranów  
akustycznych i innych, w tym mających  
charakter ogrodzeń pełnych pomiędzy  
nieruchomościami wyłącznie jako służą-  
cych poprawie warunków użytkowania  
terenów sąsiednich, izolacji od uciążli-  
wości,
  - ogrodzenia działek: od strony dróg i pla-  
ców, lokowane licem zewnętrznym w li-  
niach rozgraniczających tych dróg,  
o wysokości nie większej niż 1,8m nad  
poziom terenu, z zachowaniem prześwi-  
tów stanowiących co najmniej 50% ich  
powierzchni, z cokołem pełnym o wyso-  
kości nie przekraczającej 0,6m nad po-  
ziom terenu,
- dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w  
głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z pre-  
fabrykatów betonowych, za wyjątkiem  
takich elementów jak cokoły i słupki,
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingo-  
wych dla pojazdów użytkowników w obrę-  
bie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co  
najmniej:
- 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> po-  
wierzchni użytkowej dla biur, banków i  
administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> po-  
wierzchni użytkowej usług handlu oraz  
innych usług nie wymienionych powyżej,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpo-  
średnio z przyległych dróg publicznych lub  
za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać  
nowa działka budowlana mniejsza niż  
2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek  
budowlanych o powierzchni mniejszej niż  
określone planem wyłącznie dla potrzeb lo-  
kalizacji urządzeń infrastruktury technicznej  
lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów bu-  
dowlanych działek wydzielonych na pod-  
stawie prawomocnych decyzji administra-  
cyjnych pod warunkiem stosowania okre-  
ślonych planem parametrów i wskaźników  
kształtowania zabudowy oraz zagospoda-  
rowania terenu,
- d) dopuszcza się wykorzystanie do celów bu-  
dowlanych nieruchomości gruntowych zło-  
żonych z więcej niż jednej działki pod wa-  
runkiem stosowania określonych w planie  
parametrów i wskaźników kształtowania za-  
budowy, liczonej dla łącznej powierzchni  
nieruchomości gruntowej z jednoczesnym  
zachowaniem zasady, że powstająca zabu-  
dowa kubaturowa jest posadowiona na

wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:

zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
- zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 47.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D187-U/UC, D277-U/UC, D290-U/UC, D296-U/UC, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, rzemiosło,

b) uzupełniające:

- mieszkania właścicieli lub zarządcy terenu,
- obiekty małej architektury, zieleni urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację nowych budynków w formie budynków wolnostojących, zespołów brył budynków lub zespołów budynków tworzących zabudowę pierzejową,

b) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż dopuszczona w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się garaże pomieszczenia gospodarcze wyłącznie jako wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym,

e) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,

- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

f) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,

- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,

- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,

- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,

- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
  - g) zabrania się przestawiania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) dopuszcza się stosowanie kominków opalanych drewnem, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska, oraz dla inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - f) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - g) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta poprzez:
- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności ustala się:
    - przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
    - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,
  - b) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach Ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej,
  - c) na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymaga indywidualnego uzyskania zgody (odstępstwa właściwego organu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - e) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 50% powierzchni działki,

- f) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
  - g) dopuszcza się inne niekonwencjonalne rozwiązania geometrii dachu, takie jak kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
  - h) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - i) ustala się wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne; nie więcej niż 16m,
  - j) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
  - k) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
  - l) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym

zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu,

- e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:

zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,

- dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,

- zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### § 48.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D49-UA ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usług administracji,

- b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe, wbudowane z zakresu usług kultury, oświaty, działalności biurowej, handlu i innych,

- garaże, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zachowanie charakteru zabudowy jako budynków wolnostojących lub zespołów brył budynków ulokowanych w środkowej części działki,

- b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy; w przypadku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

- c) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy gospodarczej i garaży wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w budynki realizujące podstawową funkcję przeznaczenia terenu,
- d) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych,
- e) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- f) zakazuje się przestaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 20% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (tj.:90%),
- e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem czwartej w bryle dachu: nie więcej niż 16m,
- g) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 12m,
- h) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 2,2m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wyso-

- kości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
  - e) ustala się zasady wydzielania działek dla dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
    - dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na nie mniej niż 8m,
    - zezwala się na skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 49.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D71-UH, D141-UH ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa usług handlu,
  - b) uzupełniające:
    - inne usługi nieuciążliwe, wbudowane,
    - lokale mieszkalne,
    - garaże, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
    - parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zachowanie charakteru zabudowy jako zespołów brył budynków ulokowanych w środkowej części działki,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających wyłącznie jako wbudowanych w budynki funkcji podstawowej,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych,
  - e) nakazuje się:
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
    - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

- d) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
  - dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni  $1\text{m}^2$  umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej  $3\text{m}^2$  dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie reklam i innych elementów i obiektów informacyjnych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- e) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 60% działki,
  - b) dopuszcza się powierzchnię zabudowaną 100% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie spadzistych połączeń dachowych o kącie nachylenia od  $15^\circ$  do  $42^\circ$  (t.j.90%),
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16m,

- g) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
- h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
- 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
  - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg;
- b) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

#### § 50.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D89-UC ustala się:

##### 1) przeznaczenie terenu:

###### a) podstawowe:

- zabudowa usług handlu,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

###### b) uzupełniające:

- inne usługi nieuciążliwe, wbudowane,
- lokale mieszkalne,
- garaże, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
- parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe i parkingi podziemne;

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

a) ustala się zachowanie charakteru zabudowy jako zespołów brył budynków ulokowanych w środkowej części działki,

b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających wyłącznie jako wbudowanych w budynki funkcji podstawowej,

c) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych,

###### d) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego

e) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,

- dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- f) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 60% działki,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie spadzistych połączeń dachowych o kącie nachylenia od 15° do 42° (t.j.90%),
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16m,
  - g) ustala się maksymalną wysokość ścian elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
  - h) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej:
    - 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur, banków i administracji,
    - 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu oraz innych usług nie wymienionych powyżej,

- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, liczonej dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej z jednoczesnym zachowaniem zasady, że powstająca zabudowa kubaturowa jest posadowiona na wszystkich działkach geodezyjnych wliczonych do bilansu terenu;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

#### § 51.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D125-UK, D254-UK ustala się,

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa kultu religijnego,
  - b) uzupełniające:
    - usługi nieuciążliwe takie jak: z zakresu usług oświaty, kultury, działalności charytatywnych,
    - budynki zamieszkania zbiorowego,
    - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej,
    - garaże i parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących lub zespołów brył budynków,
  - b) dopuszcza się zachowanie, z prawem nadbudowy, istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy; w przypad-

ku wymiany zabudowy, powstaje konieczność dostosowania lokalizacji budynku do wyznaczonych linii zabudowy,

- c) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych;
  - d) nakazuje się:
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - d) utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
  - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego za-  
bytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:

b) ustala się powierzchnia zabudowana na nie  
więcej niż 70% powierzchni działki budow-  
lanej,

c) ustala się powierzchnia zabudowy budyn-  
ków na nie więcej niż 40% powierzchni  
działki budowlanej,

d) nakazuje się stosowanie dachów spadzi-  
stych, o jednakowym nachyleniu połaci w  
zakresie od 15° do 85°,

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich  
jak również innych niestandardowych roz-  
wiązań, takich jak kopuły, powierzchnie sfer-  
yczne i nierozwijalne itp,

f) dopuszcza się montaż lukarn i okien poła-  
ciowych,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy  
na nie więcej niż trzy kondygnacje nadziem-  
ne, z możliwością realizacji czwartej w bryle  
dachu: nie więcej niż 18m,

h) dopuszcza się grodzenie działek z zachowa-  
niem następujących warunków:

- ogrodzenia działek: od strony dróg i pla-  
ców, lokowane licem zewnętrznym w li-  
niach rozgraniczających tych dróg; w  
granicy działek pełniących funkcje dróg  
wewnętrznych,

- o wysokości nie większej niż 2,2m nad  
docelowy poziom terenu ulicy, z zach-  
owaniem prześwitów stanowiących co  
najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem  
pełnym o wysokości nie przekraczającej  
0,6m nad poziom terenu,

dopuszcza się miejscowe wycofanie  
ogrodzeń w głąb działek,

- zabrania się stosowania ogrodzeń z pre-  
fabrykatów betonowych, za wyjątkiem  
takich elementów jak cokoły i słupki,

i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpo-  
średnio z przyległych dróg publicznych lub  
za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym:

dopuszcza się wydzielanie nowych działek bu-  
dowlanych o powierzchni mniejszej niż okre-  
ślone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji  
urządzeń infrastruktury technicznej lub jako  
poszerzenia dróg;

- 8) ustala się stawkę procentową służącą nalicze-  
niu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w  
wysokości: 0%.

#### § 52.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu sym-  
bolami D59-UO, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług oświaty i kul-  
tury,

b) uzupełniające: obiekty małej architektury,  
zieleń urządzona, sieci infrastruktury tech-  
nicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu prze-  
strzennego:

a) dopuszcza się lokalizowanie wielofunkcyj-  
nych zespołów budynków realizujących  
wszelkie funkcje związane z oświatą, wy-  
chowaniem, kulturą, sportem,

b) ustala się zachowanie charakteru zabudowy  
jako zespołów brył budynków zlokalizowa-  
nych w centralnej części działki,

c) dopuszcza się realizację garaży i parkingów  
jako wbudowanych w budynki;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udzia-  
łu powierzchni biologicznie czynnej działek  
budowlanych, co najmniej 70% powierzchni  
działki,

b) zakazuje się przekraczania standardów jako-  
ści środowiska, w tym standardów jakości  
powietrza poza granicami terenu, do które-  
go prowadzący działalność posiada tytuł  
prawny,

c) nakazuje się porządkowanie gospodarki  
cieplnej przy pracach modernizacyjnych  
oraz dla nowych obiektów należy wprowa-  
dzić urządzenia spełniające aktualnie obo-  
wiązuje normy w zakresie emisji zanie-  
czyszczeń i ochrony środowiska, preferowa-  
ne są technologie oparte o energię pocho-  
dzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych,
- g) nakazuje się:
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
  - utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
  - miejsca lokalizacji nośników reklamowych muszą być elementem opracowanym w projekcie architektoniczno-budowlanym dla całości nieruchomości;
- h) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych oraz nawastwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:
- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (tj. 90%),
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16m,
  - g) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
  - h) zezwala się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych,
    - o wysokości nie większej niż 2,2m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokolem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
    - dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
  - i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 53.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D79-UO, D84-UO, D109-UO ustala się:

- 10) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usług oświaty i kultury,
- b) uzupełniające: obiekty małej architektury, zieleń urządzonej, sieci infrastruktury technicznej;

- 11) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- d) dopuszcza się lokalizowanie wielofunkcyjnych zespołów budynków realizujących wszelkie funkcje związane z oświatą, wychowaniem, kulturą, sportem,
- e) ustala się zachowanie charakteru zabudowy jako zespołów brył budynków zlokalizowanych w centralnej części działki,
- f) dopuszcza się realizację garaży i parkingów jako wbudowanych w budynki;

- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji

zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,

- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych,

- g) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połaci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

- h) miejsca lokalizacji nośników reklamowych muszą być elementem opracowanym w projekcie architektoniczno-budowlanym dla całości nieruchomości;

- i) zakazuje się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
dla stanowisk archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:

- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 15) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się powierzchnię zabudowaną na nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się stosowanie dachów płaskich, jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (tj. 90%),
  - e) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16m,
  - g) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 15m,
  - h) zezwala się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych,
    - o wysokości nie większej niż 2,2m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
- dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek,
- zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 16) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg;
- 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 18) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 54.

Da terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D108-US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa sportu rekreacji oraz zieleń,
  - b) uzupełniające:
    - usługi kultury i oświaty,
    - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się lokalizowanie wielofunkcyjnych zespołów budynków realizujących wszelkie funkcje związane z oświatą, wychowaniem, kulturą, sportem,
  - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) nakazuje się realizowanie wszelkich pomieszczeń pomocniczych i gospodarczych, w tym garaży wyłącznie jako wbudowanych w funkcję początkową lub uzupełniającą,
  - d) dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych,

e) nakazuje się:

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,
- utrzymanie kolorystyki połączeń dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,

g) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:

- lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
- dopuszcza się stosowanie elementów nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednolicone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
- dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
- dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,

- h) zabrania się przestawiania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzać urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- e) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się zastosowanie dachów płaskich jako podstawową formę geometrii dachów,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połąci w zakresie od 15° do 42° (tj. 90%),
  - e) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachu takich jak kopuły, przekrycia sferyczne i nierozwijalne,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączonych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
  - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne nie więcej niż 16m,
  - h) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 15m,
  - i) zezwala się na grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
    - ogrodzenia działek: od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych,
    - o wysokości nie większej niż 2,2m nad docelowym poziomem terenu ulicy, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,  
dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
    - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
  - j) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 55.

Da terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D327-US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa sportu rekreacji oraz zieleń,
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa usług kultury i oświaty,
    - obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie wielofunkcyjnych zespołów budynków realizujących wszelkie funkcje związane z oświatą, wychowaniem, kulturą, sportem,
  - b) dopuszcza się realizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - c) nakazuje się:
    - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolory elewacji w barwach pastelowych; w szczególności, wyklucza się stosowanie ostrych, rażących odcieni kolorów,  
utrzymanie kolorystyki połąci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu; utrzymanie kolorystyki połąci dachowych w barwach od brązu poprzez czerwień do szarości i grafitu, dopuszcza się stonowane, nawiązujące do barw roślinności odcienie zieleni, zabrania się stosowania kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego, pomarańczowego, seledynowego, turkusowego, żółtego,
- i) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych pod warunkiem:
  - lokalizowania nośników reklamowych w formie fryzu reklamowego mieszczącego się w pasie powyżej nadproży okien

- pierwszej kondygnacji nadziemnej, nie wyżej niż gzyms poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych drugiej kondygnacji nadziemnej, na płaszczyźnie ściany elewacji budynków,
- dopuszcza się zastosowanie elementów nieprzekraczających powierzchni 1m<sup>2</sup> umocowanych prostopadle do płaszczyzny elewacji, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3m<sup>2</sup> dla 1 budynku,
  - dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych umieszczonych pomiędzy głównym wejściem do obiektu a sąsiednimi otworami okiennymi, pod warunkiem, że stanowiąc będą ujednoczone rozwiązanie estetyczne i techniczne,
  - dopuszcza się, do czasu uzupełnienia zabudowy pierzejowej umieszczenie nośników reklamowych na płaszczyźnie ścian bez otworów okiennych usytuowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną; lokalizacja reklam nie może ograniczać prawa do zabudowy działki sąsiedniej,
  - dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na powierzchni ścian elewacji bez otworów okiennych pod warunkiem, że jest to rozwiązanie przewidziane w projekcie budowlanym budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie jednego elementu reklamowego na terenie nieruchomości, umieszczonego w sposób inny niż wyżej przewidziane,
- i) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami niestanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 30% powierzchni działki,
  - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - c) nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych oraz dla nowych obiektów należy wprowadzić urządzenia spełniające aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, preferowane są technologie oparte o energię pochodzącą ze źródeł i paliw odnawialnych,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
- e) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- f) zakazuje się przeprowadzania odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, ścieków i tym podobnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:
- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie możliwego występowania gruntów nienośnych lub o obniżonej nośności:
    - przeprowadzenie badań gruntu z określeniem jego nośności,
    - stosowanie fundamentowania adekwatnego do nośności gruntu,

- b) na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymaga:
- indywidualnego uzyskania zgody (odstępstwa właściwego organu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej,
- c) ustala się powierzchnię zabudowaną nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się powierzchnię zabudowy budynków nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 42° (tj. 90%),
- f) dopuszcza się stosowanie nietypowych rozwiązań geometrii dachu takich jak: kopuły, płaszczyzny nierozwijalne itp,
- g) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15m,
- i) ustala się maksymalną wysokość ściany elewacji na nie więcej niż 10m,
- j) dopuszcza się grodzenie działek z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg i placów, lokowane licem zewnętrznym w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych,
  - o wysokości nie większej niż 2,2m nad poziom terenu, z zachowaniem prześwitów stanowiących co najmniej 50% ich powierzchni, z cokołem pełnym o wysokości nie przekraczającej 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek,
  - zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem takich elementów jak cokoły i słupki,
- k) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż: 2000m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub jako poszerzenia dróg,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- d) zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
- zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - ustala się, że dla dróg nie przewidzianych na rysunku planu, ustala się szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej nie mniej niż 8m,
  - ustala się skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem prostym i zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 5%.

#### Rozdział 8

### **Ustalenia dla wód powierzchniowych, zieleni nieurządzonej, lasów, ogrodów działkowych i zieleni parkowej**

#### § 56.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D44-Z, D183-Z, D188-Z, D286-Z, D292-Z, D294-Z, D297-Z, D319-Z, D320-Z, D322-Z, D329-Z, D339-Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
zieleni nieurządzona i urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz wznoszenia budynków,
  - b) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 80% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
  - c) dopuszcza się prowadzenie prac i robót budowlanych w takim zakresie, w jakim służą prawidłowemu kształtowaniu warunków wodno gruntowych i gospodarce zielenią,
  - d) dopuszcza się ciągi komunikacyjne o nawierzchniach różnego typu, w tym utwardzone i nieprzepuszczalne, przystosowane do ruchu pieszych, ruchu rowerowego, uprawiania sportów, aktywnego wypoczynku itp.,
  - e) wszelkie działania, na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
  - 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
  - 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 57.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D148-ZL, D149-ZL, D156-ZL, D157-ZL, D169-ZL, D179-ZL, D201-ZL, D245-ZL, D260-ZL, D269-ZL, D279-ZL, D280-ZL, D293-ZL, D303-ZL, D306-ZL, D310-ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu,  
las;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - a) zakazuje się wznoszenia budynków,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót budowlanych w takim zakresie, w jakim służą prawidłowemu kształtowaniu warunków wodno gruntowych i gospodarce zielenią,
  - c) wszelkie działania, na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu, ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:
  - uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 58.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D45-WS, D242-WS, D244-WS, D287-WS, D295-WS, D321-WS, D330-WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
wody powierzchniowe stojące oraz cieki naturalne i przekształcone;
- 2) zasady ochrony ładu przestrzennego:
  - a) zakazuje się wznoszenia budynków,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót budowlanych w takim zakresie, w jakim służą prawidłowemu kształtowaniu warunków wodno gruntowych i gospodarce wodnej,
  - c) wszelkie działania inwestycyjne, na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstąpienie należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) Nakazuje się zachowanie naturalnych brzegów rzeki dopuszczając prowadzenie prac regulacyjnych i z zakresu bieżącego utrzymania tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej oraz służącym poprawie warunków wodno gruntowych. Plan zaleca przeprowadzenie prac renaturalizacyjnych i odtworzeniowych w stosunku do skanalizowanych i sztucznie ukształtowanych odcinków brzegów zbiorników i cieków,

- b) Nakazuje się utrzymanie co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i ścieków deszczowych w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się działania w zakresie regulacji wód powierzchniowych, ich piętrzenia i retencji,
  - b) ustala się obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

Rozdział 9

**Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej**

§ 59.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D162-W, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu,  
urządzenia wodociągowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją wodociągów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 10% powierzchni działki;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego za-  
bytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:
  - c) ustala się powierzchnię zabudowy budyn-  
ków do 50% powierzchni działki budowla-  
nej,
  - d) ustala się wysokość zabudowy do 12m,
  - e) ustala się obsługę komunikacyjną od przy-  
ległych ulic publicznych i wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym:  
dopuszcza się podziały zgodnie z liniami roz-  
graniczającymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodaro-  
wania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą nalicze-  
niu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w  
wysokości: 0%.

§ 60.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu sym-  
bolami D21-E, D27-E, D72-E, D74-E, D87-E, D91-E,  
D93-E, D110-E, D115-E, D129-E, D143-E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
urządzenia energetyki;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu prze-  
strzennego:  
zakazuje się użytkowania gruntów do celów  
niezwiązanych z eksploatacją stacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-  
brazu kulturowego:  
nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału  
powierzchni biologicznie czynnej działek bu-  
dowlanych, co najmniej 10% powierzchni  
działki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i za-  
bytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się powierzchnia zabudowy budyn-  
ków do 90% powierzchni działki budowla-  
nej,
  - b) ustala się wysokość zabudowy do 12m,
  - c) ustala się obsługa komunikacyjna od przy-  
ległych ulic publicznych i wewnętrznych;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym:  
dopuszcza się podziały zgodnie z liniami roz-  
graniczającymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodaro-  
wania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą nalicze-  
niu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w  
wysokości: 0%.

Rozdział 10

**Ustalenia dla terenów komunikacji**

§ 61.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu sym-  
bolami: D1-KD-Z, D46-KD-Z, D189-KD-Z, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
obsługa komunikacji drogowej, drogi zbiorcze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu prze-  
strzennego:
  - a) nakazuje się użytkowanie terenów jako dro-  
gi miejskie o priorytetowej roli komunikacji  
kołowej,
  - b) ustala się uformowanie przestrzeni publicz-  
nej ulic i placów miejskich o wysokim stan-  
dardzie, sprzyjającym nawiązywaniu kontak-  
tów społecznych, stanowiącym centrum ży-  
cia społecznego,
  - c) dopuszcza się realizację zjazdów projekto-  
wanych na drogi publiczne i wewnętrzne na  
zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi,
  - d) dopuszcza się możliwość parkowania pojaz-  
dów za zgodą i na zasadach ustalonych  
przez zarządcę drogi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody krajo-  
brazu kulturowego:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i za-  
bytków:

dla wskazanych na rysunku planu stanowisk  
archeologicznych ustala się ochronę zabytków  
archeologicznych oraz nawarstwień historycz-  
nych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

a) ustala się ochronę zabytków archeologicz-  
nych uzyskanie przez inwestora od Woje-  
wódzkiego Konserwatora Zabytków przed  
wydaniem pozwolenia na budowę lub zgło-  
szeniem właściwemu organowi, uzgodnie-  
nia wszelkich planowanych robót budowla-  
nych wiążących się z wykonaniem prac  
ziemnych,

b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej  
lub jednostki organizacyjnej zamierzającej  
realizować roboty budowlane) badań ar-  
cheologicznych oraz wykonania ich doku-  
mentacji,

c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora  
Zabytków pozwolenia na badania archeolo-  
giczne przed ich rozpoczęciem;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczają-  
cych: jak na rysunku planu,

b) ustala się ulica miejska z rozdziałem stref  
ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

c) dopuszcza się ścieżkę rowerową,

d) zakazuje się wznoszenia budynków,

e) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych  
elementów informacyjnych na następują-  
cych zasadach:

- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozy-  
cji budynków objętych ochroną konser-  
watorską,

- zakazuje się umieszczania reklam i nośni-  
ków w sposób powodujący przesłanianie  
wartościowych elementów architektury,  
urbanistyki,

nakazuje się umieszczanie reklam i in-  
nych elementów informacyjnych w spo-  
sób nie powodujący utrudnień w ruchu  
kołowym i pieszym,

- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m  
odległości od koron drzew dorosłych i  
10m od pni drzew młodych,

- zakazuje się umieszczania reklam w spo-  
sób powodujący pogarszanie warunków  
wegetacyjnych drzew lub przycinanie ga-  
łęzi,

- zakazuje się umieszczania reklam w spo-  
sób ograniczający widoczność z kamer  
wizyjnych systemu monitoringu,

f) dopuszcza się:

realizację elementów wyposażenia ulicy  
takich jak; jezdnie, chodniki, elementy  
organizacji ruchu zieleń, trawniki, oświe-  
tlenie itp,

- lokalizowanie sieci infrastruktury miej-  
skiej w liniach rozgraniczających,

g) wszelkie działania inwestycyjne, w tym za-  
budowa na terenach bezpośredniego zagro-  
żenia powodziowego wymagają indywidu-  
alnego uzyskania zwolnienia z zakazów za-  
wartych w przepisach ustawy Prawo wodne.  
O powyższe odstępstwa należy wystąpić do  
Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wod-  
nej;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym:

ustala się podział zgodnie z liniami rozgranicza-  
jącymi;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodaro-  
wania, urządzania i użytkowania terenów:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie  
przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą nalicze-  
niu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w  
wysokości: 0%.

§ 62.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu sym-  
bolami: D69-KD-L, D102-KD-L, D146-KD-L, D231-  
KD-L, D238-KD-L, D264-KD-L, D324-KD-L ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

obsługa komunikacji drogowej, drogi lokalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazuje się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, lokalizowanie nowych zjazdów, możliwości dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

- a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne przed ich rozpoczęciem;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- b) ustala się ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,
- c) dopuszcza się ścieżkę rowerową,
- d) zakazuje się wznoszenia budynków,
- e) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:

- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,
- zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,
- nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,
- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10m od pni drzew młodych,
- zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków vegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,

f) dopuszcza się:

- elementy wyposażenia ulicy takie jak; jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu itp,
- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu,

g) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 63.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D3-KD-D, D5-KD-D, D9-KD-D, D11-KD-D, D12-KD-D, D14-KD-D, D16-KD-D, D22-KD-D, D25-

KD-D, D28-KD-D, D29-KD-D, D31-KD-D, D34-KD-D, D38-KD-D, D40-KD-D, D42-KD-D, D61-KD-D, D67-KD-D, D77-KD-D, D83-KD-D, D90-KD-D, D94-KD-D, D99-KD-D, D112-KD-D, D117-KD-D, D119-KD-D, D124-KD-D, D131-KD-D, D135-KD-D, D181-KD-D, D184-KD-D, D193-KD-D, D197-KD-D, D202-KD-D, D206-KD-D, D208-KD-D, D213-KD-D, D215-KD-D, D217-KD-D, D225-KD-D, D227-KD-D, D229-KD-D, D234-KD-D, D236-KD-D, D249-KD-D, D255-KD-D, D257-KD-D, D261-KD-D, D276-KD-D, D282-KD-D, D289-KD-D, D304-KD-D, D307-KD-D, D309-KD-D, D312-KD-D, D314-KD-D, D326-KD-D, D331-KD-D, D333-KD-D, D335-KD-D, D337-KD-D, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

obsługa komunikacji drogowej, drogi dojazdowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji kołowej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, możliwości dojazdu do budynków jak i parkowania pojazdów za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego za-  
bytków:

dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta poprzez:

- uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

- przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

- uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne uzyskane przed ich rozpoczęciem;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i za-  
bytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania  
przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ustala się ulica miejska z rozdziałem stref ruchu pieszego i ruchu pojazdów,

c) zakazuje się wznoszenia budynków,

d) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:

- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,

- zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,

- nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,

- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10m od pni drzew młodych,

- zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków vegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,

- zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,

e) dopuszcza się:

realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak; jezdnie, chodniki, elementy organizacji ruchu zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,

- lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających,

f) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne. O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;

- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 64.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D18-KD-W, D37-KD-W, D51-KD-W, D53-KD-W, D55-KD-W, D57-KD-W, D65-KD-W, D75-KD-W, D81-KD-W, D104-KD-W, D106-KD-W, D122-KD-W, D136-KD-W, D150-KD-W, D154-KD-W, D159-KD-W, D160-KD-W, D164-KD-W, D167-KD-W, D172-KD-W, D173-KD-W, D185-KD-W, D196-KD-W, D247-KD-W, D251-KD-W, D252-KD-W, D259-KD-W, D263-KD-W, D267-KD-W, D270-KD-W, D273-KD-W, D278-KD-W, D284-KD-W, D301-KD-W, D316-KD-W, D318-KD-W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - obsługa komunikacji drogowej, drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji pieszej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, możliwość lokalizowania nowych zjazdów na działki za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu, ustala się ochronę zabytków archeologicznych oraz nawastrzeń historycznych i reliktywów zabudowy miasta poprzez:

  - a) uzyskanie przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - c) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na badania archeologiczne uzyskane przed ich rozpoczęciem;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) ustala się uliczka miejska jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,
  - c) zakazuje się wznoszenia budynków,
  - d) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:
    - nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,
    - zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,
    - nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,
    - nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10m od pni drzew młodych,
    - zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków vegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
    - zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu,
  - f) wszelkie działania inwestycyjne, w tym zabudowa na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają indywidualnego uzyskania zwolnienia z zakazów zawartych w przepisach ustawy Prawo wodne.

O powyższe odstępstwa należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

#### § 65.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D7-KD-PJ, D19-KD-PJ, D20-KD-PJ, D50-KD-PJ, D63-KD-PJ, D130-KD-PJ, D134-KD-PJ, D176-KD-PJ, D211-KD-PJ, D219-KD-PJ, D220-KD-PJ, D222-KD-PJ, D299-KD-PJ, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

obsługa komunikacji drogowej, ciągi komunikacji pieszej z dopuszczeniem możliwości dojazdu;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie terenów jako drogi miejskie o priorytetowej roli komunikacji pieszej,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów,

c) dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych zjazdów na działki za zgodą i na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) ustala się uliczka miejska jednoprzestrzenna z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów,

c) zakazuje się wznoszenia budynków,

d) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych na następujących zasadach:

- nakazuje się zachowanie pełnej ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską,

- zakazuje się umieszczania reklam i nośników w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów architektury, urbanistyki,

- nakazuje się umieszczanie reklam i innych elementów informacyjnych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,

- nakazuje się zachowanie minimum 2,5m odległości od koron drzew dorosłych i 10m od pni drzew młodych,

- zakazuje się umieszczania reklam w sposób powodujący pogarszanie warunków vegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,

- zakazuje się umieszczania reklam w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,

e) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w pasie ruchu;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;

9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

#### § 66.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D139-KD, D140-KD, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

tereny obsługi komunikacji drogowej, parkingi i place manewrowe;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
ustala się kształtowanie przestrzeni jako stanowiska parkingowe usytuowane na poziomie terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
dopuszcza się całkowite zainwestowanie terenu; redukcję minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
dopuszcza się powierzchnię zabudowaną do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
ustala się podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 67.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D142-KD; D190-KD; ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi z zakresu handlu, detalicznej dystrybucji paliw i innych,
  - b) uzupełniające: tereny obsługi komunikacji drogowej, parkingi i place manewrowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zezwala się na lokalizowanie budynków i urządzeń służących realizacji przeznaczenia terenu,
  - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem, że lokalizacja miejsc przewidzianych na reklamy i inne obiekty i elementy informacyjne będzie przedmiotem opracowania w projekcie architektoniczno – budowlanym obejmującym całość nieruchomości,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
zakazuje się utrzymywanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 5% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się powierzchnię zabudowaną do 95% powierzchni działki budowlanej,
  - b) ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 12 m,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu płaszczyzn od 15° do 45°,
  - e) dopuszcza się stosowanie nietypowych form architektonicznych dachów i brył budynków,
  - f) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych o wysokości do 25 m;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
dopuszcza się podziały zgodne z liniami rozgraniczającymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

§ 68.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: D96-KD; D116-KD, D152-KD; ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
tereny obsługi komunikacji drogowej, parkingi i place manewrowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) zezwala się na lokalizowanie budynków i urządzeń służących realizacji przeznaczenia terenu w tym parkingów i garaży wielopiętrowych,
  - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i innych obiektów i elementów informacyjnych pod warunkiem, że lokalizacja miejsc przewidzianych na reklamy i inne obiekty i elementy informacyjne będzie przedmiotem opracowania w projekcie architektoniczno – budowlanym obejmującym całość nieruchomości,
  - c) zabrania się przesłaniania brył budynków, ich elewacji lub fragmentów płachtami, kurtynami, banerami i innymi elementami nie stanowiącymi części budynków; dopuszcza się stosowanie kurtyn i osłon stanowiących zabezpieczenie na czas prowadzenia prac budowlanych zgłoszonych lub zarejestrowanych zgodnie z przepisami odrębnym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:  
dopuszcza się redukcję udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, do 0% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego iabytków:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się powierzchnię zabudowaną do 100% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się powierzchnię zabudowy budynków do 100% powierzchni działki budowlanej,

- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż 15 m,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu płaszczyzn od 15° do 45°,
  - e) dopuszcza się stosowanie nietypowych form architektonicznych dachów i brył budynków;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:  
dopuszcza się podziały zgodne z liniami rozgraniczającymi;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
nie ustala się z uwagi na nie występowanie przedmiotu zapisów;
  - 9) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości gruntu w wysokości: 0%.

Dział IV

**Ustalenia końcowe**

§ 69.

Z dniem wejścia w życie planu na obszarze objętym jego granicami, tracą moc ustalenia niżej wymienionych uchwał:

Uchwała nr 381/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 9 lutego 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Grodzisk Mazowiecki (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 21 maja 2005r. Nr 115, poz. 3407);

Uchwała nr 517/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 23 listopada 2005r. w sprawie sprostowania oczywistych błędów w uchwale nr 381/2005 (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 21 grudnia 2005r. Nr 281, poz. 10633);

Uchwała nr 564/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 lutego 2006r. w sprawie sprostowania błędu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 58 z dnia 24 marca 2006r. poz. 1828).

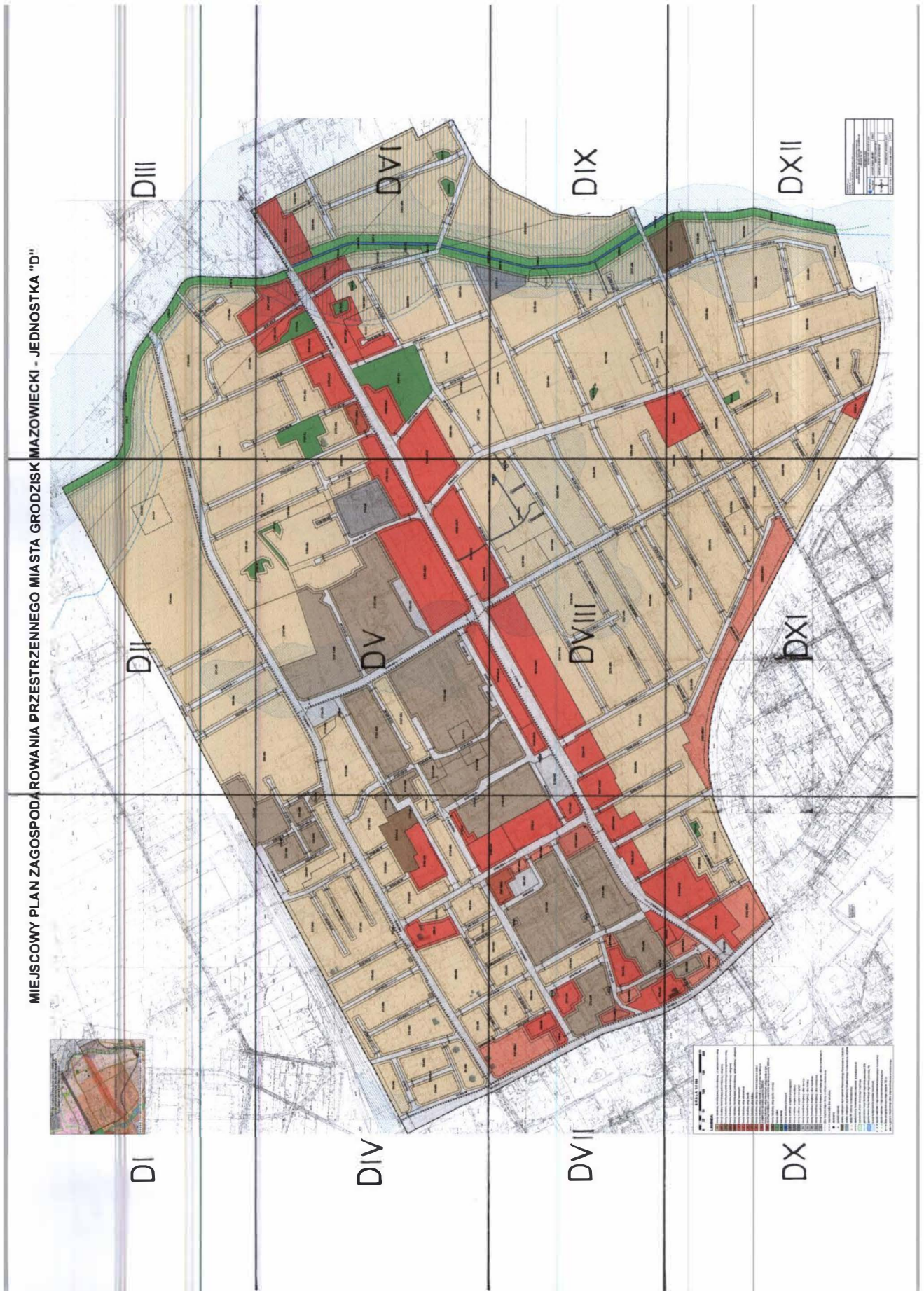
§ 70.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Grodzisk Mazowiecki.

§ 71.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim:  
*Alicja Pytlińska*





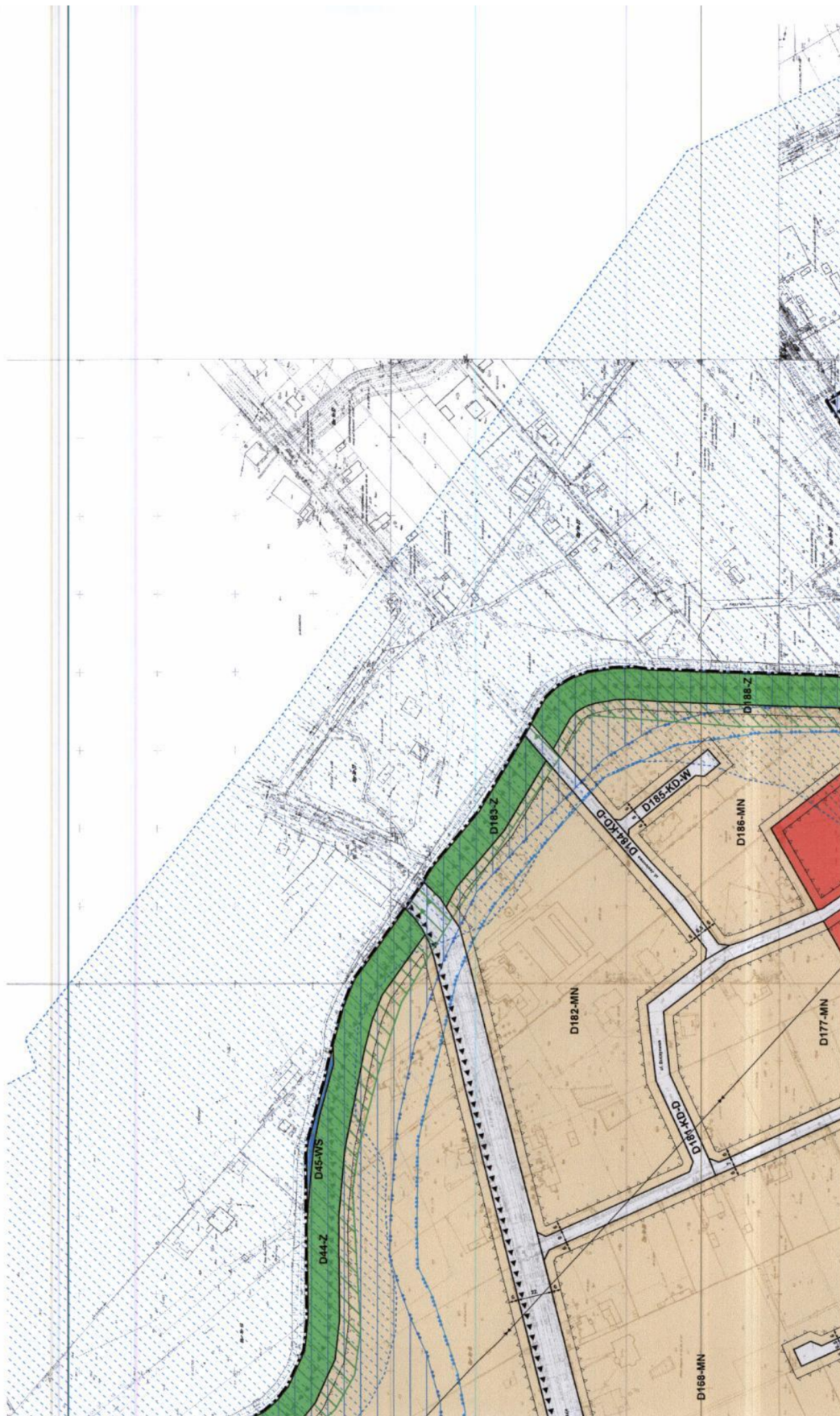
D II

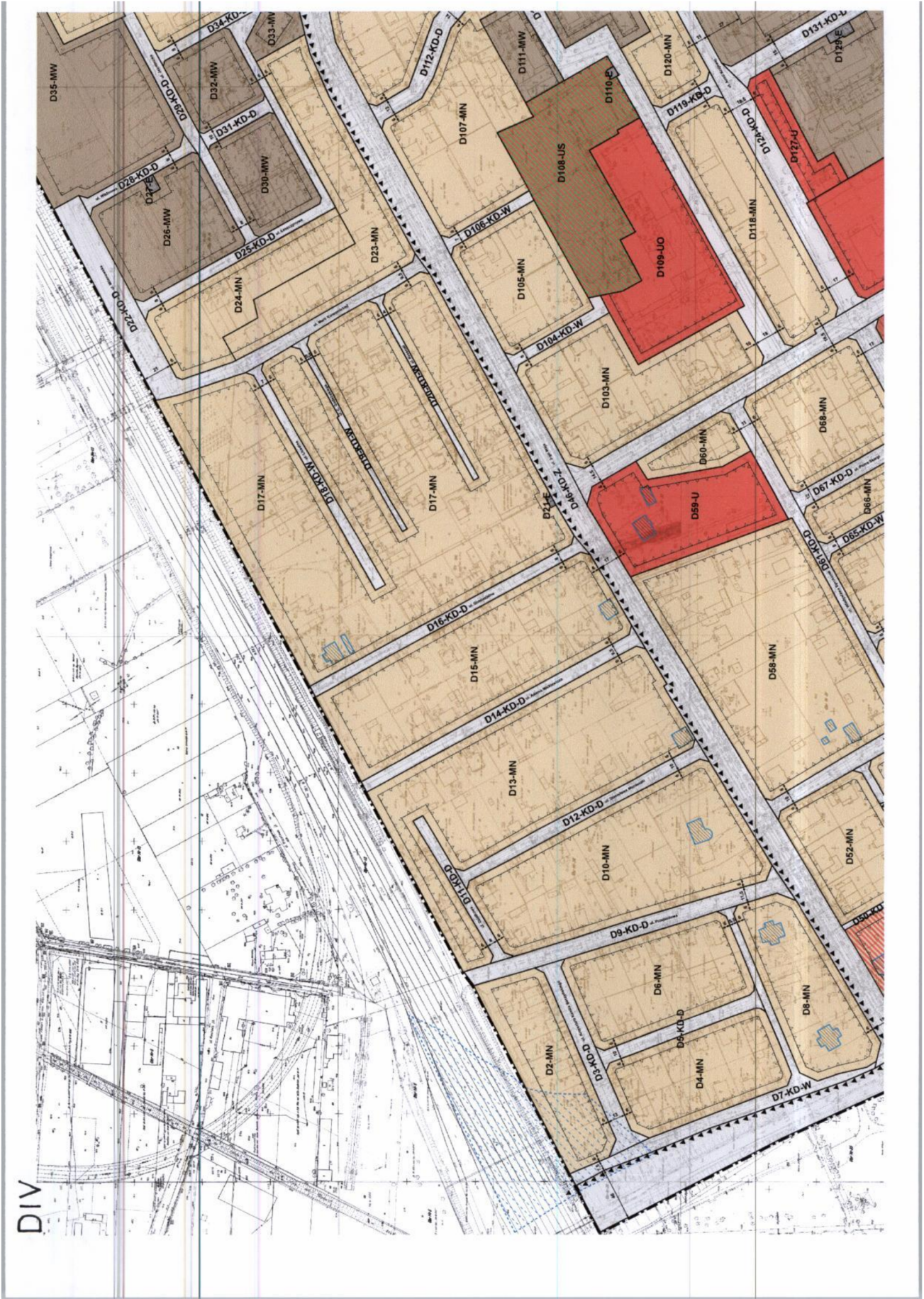
# AROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRODZISK I

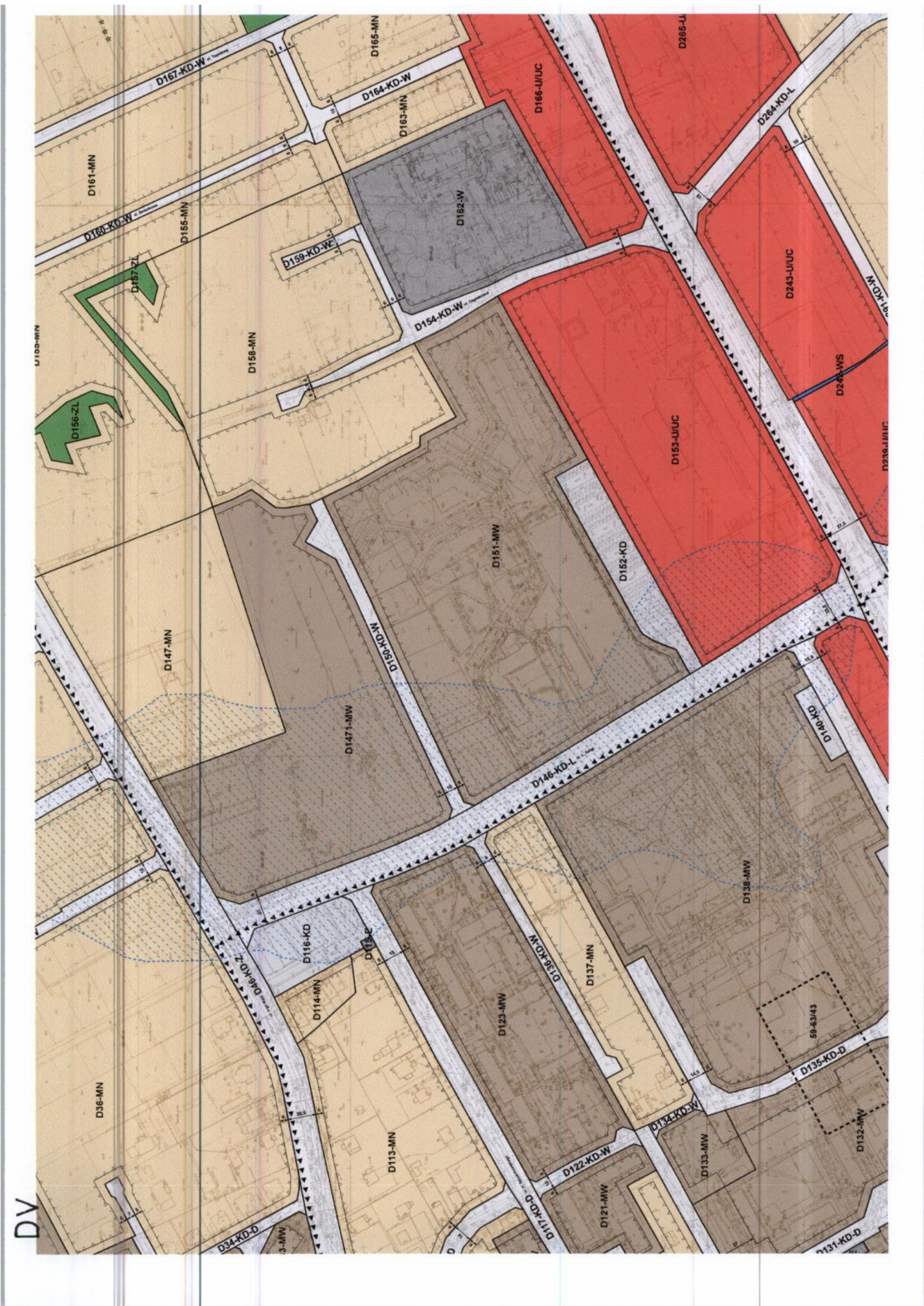


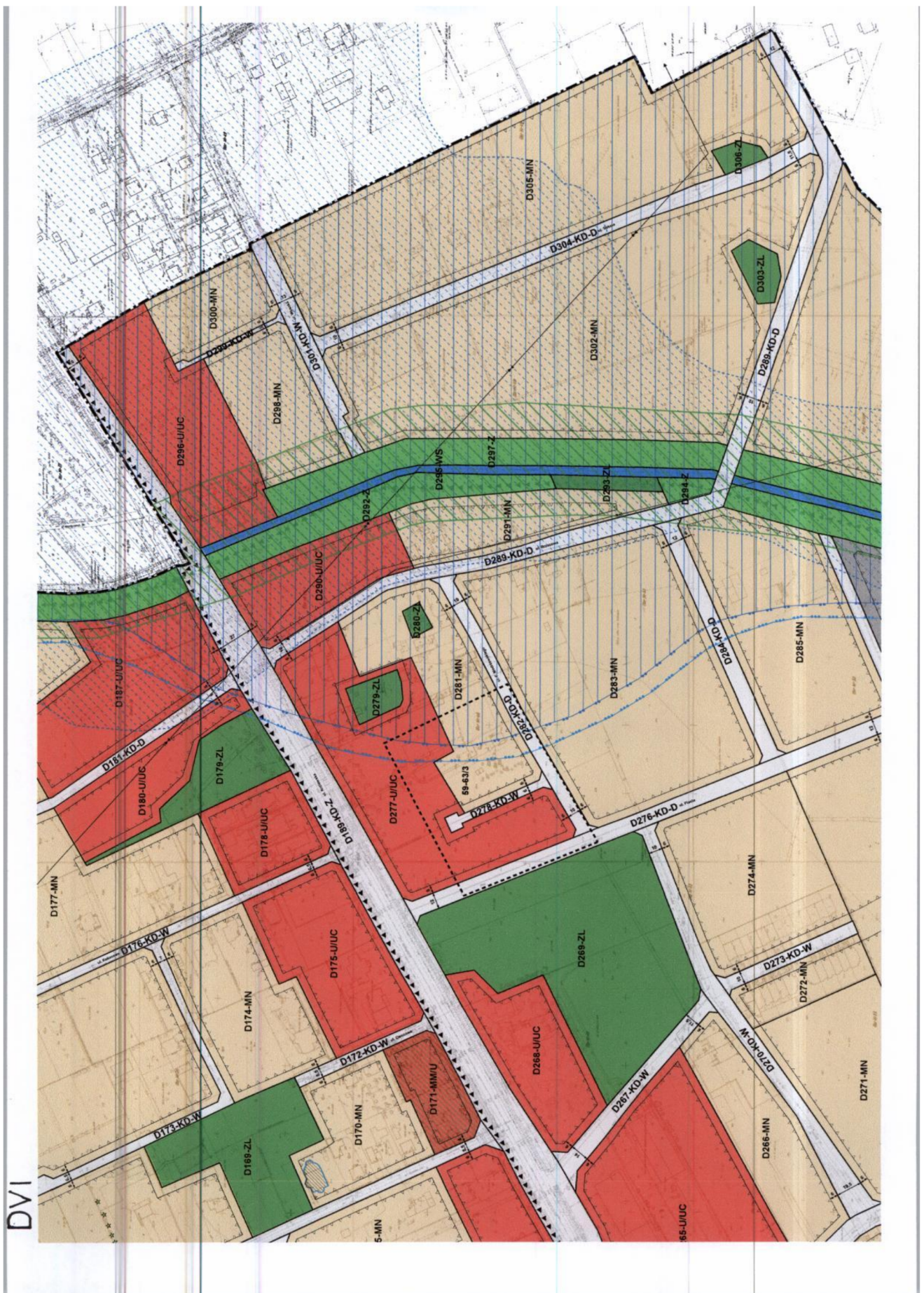
D III

# MAZOWIECKI - JEDNOSTKA "D"



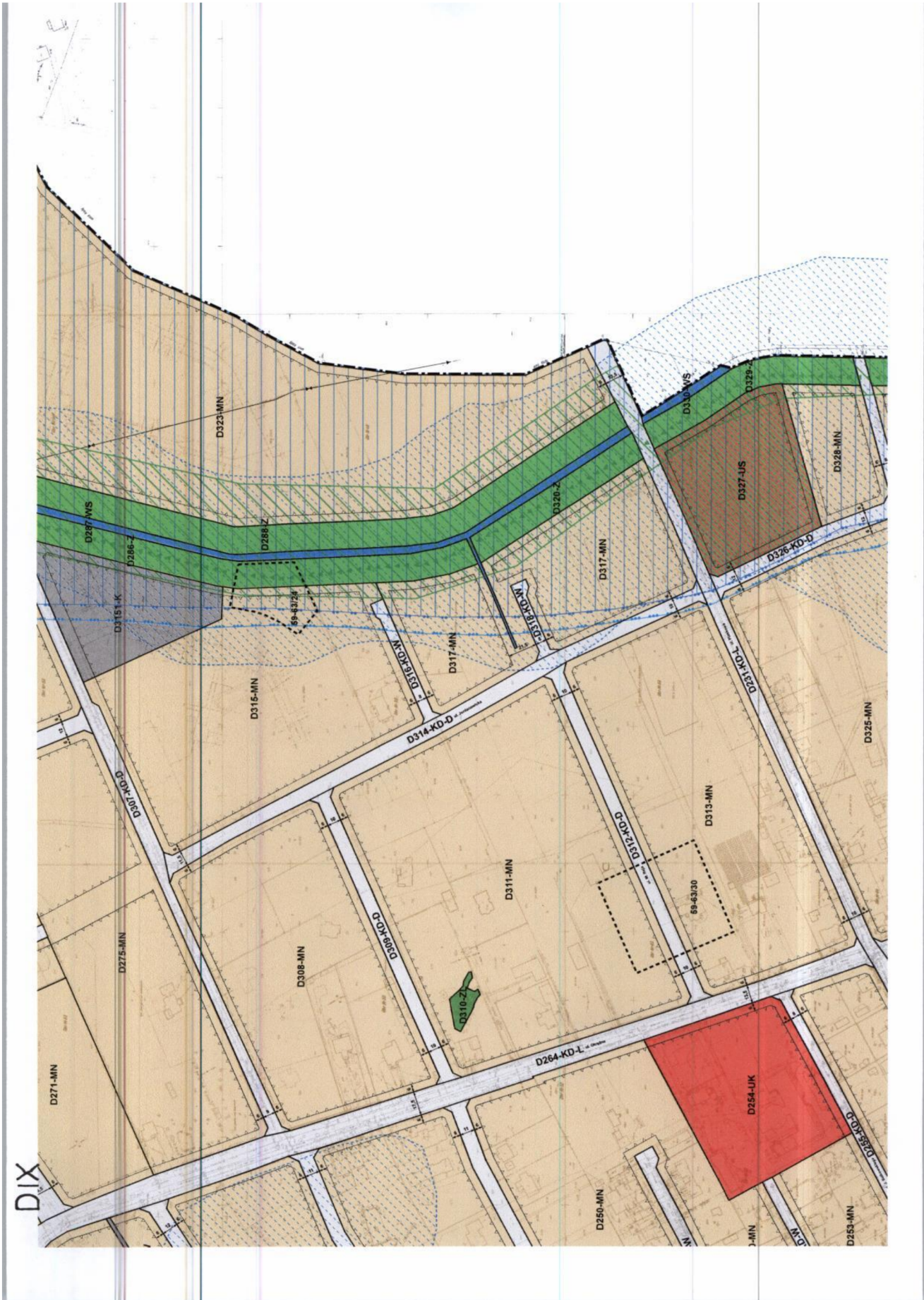


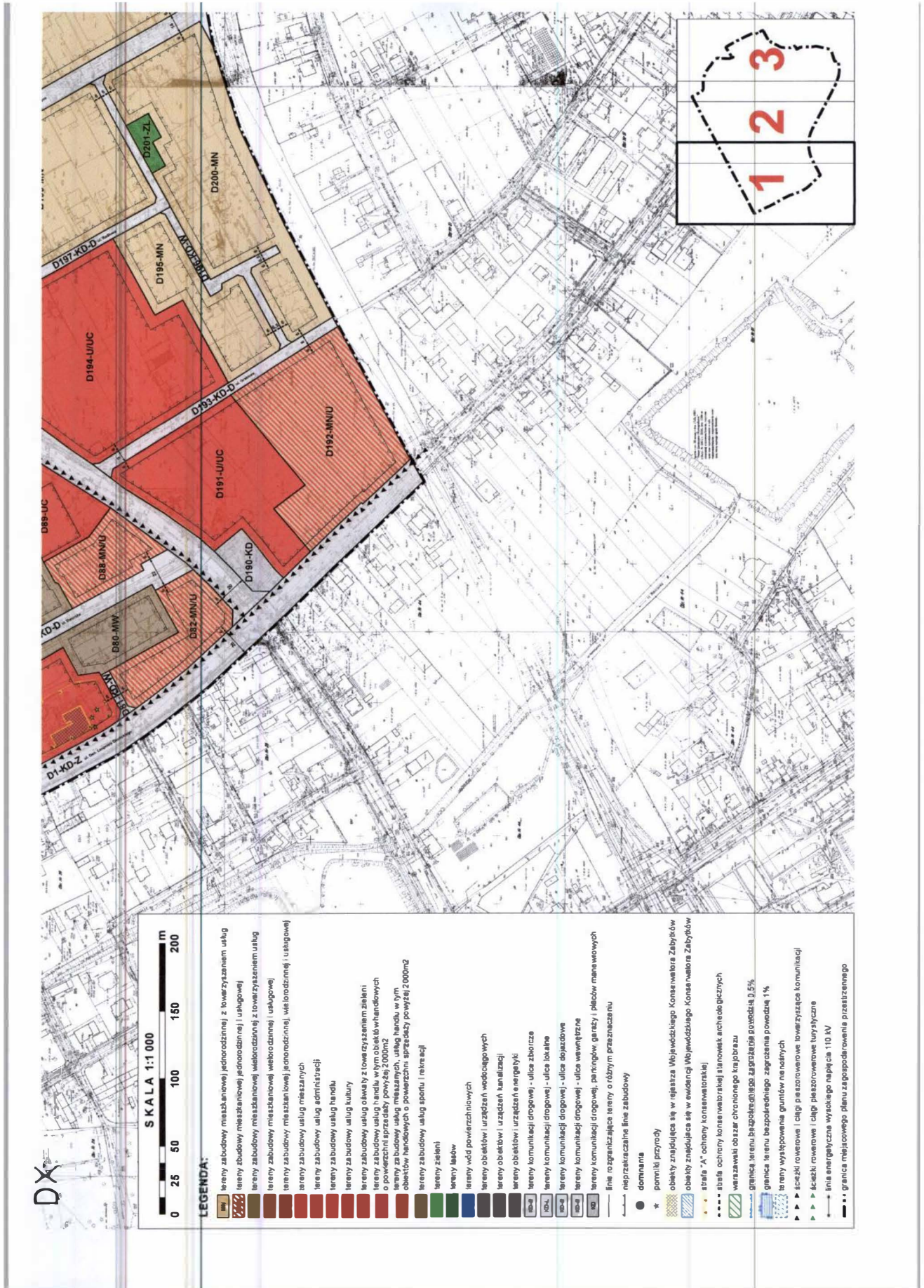


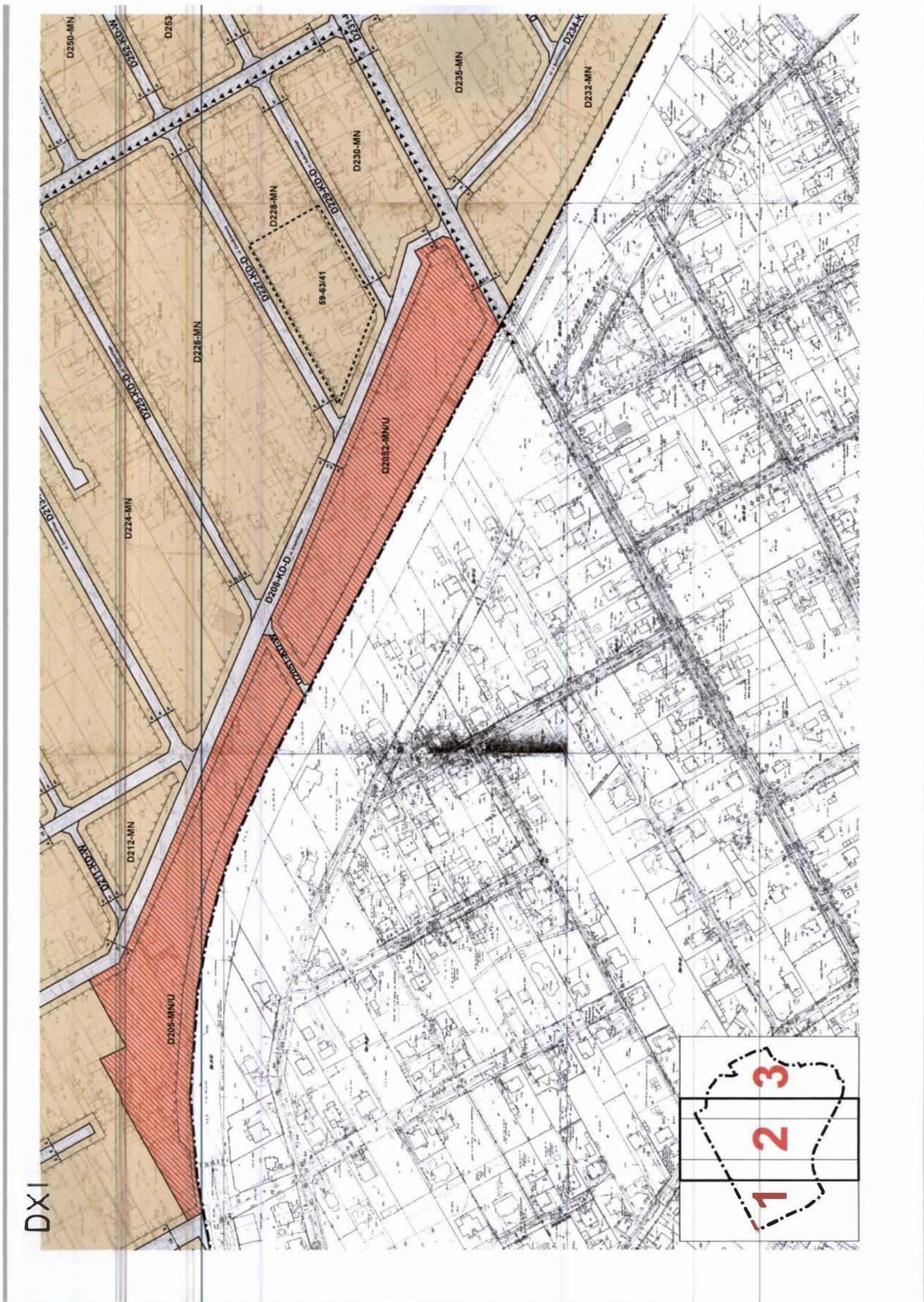


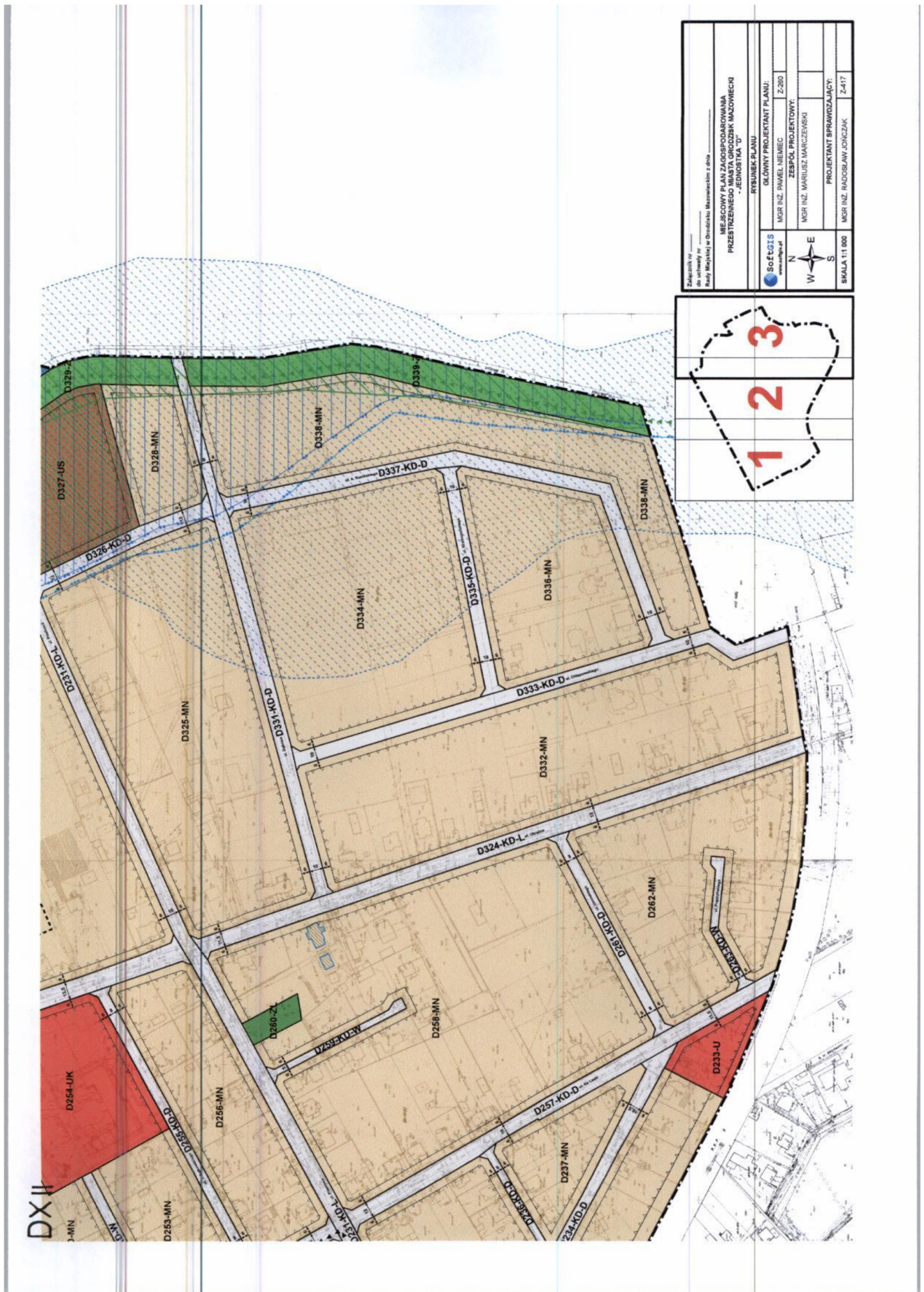












Załącznik nr 2  
do uchwały nr 678/2010  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 13 lipca 2010r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU CZĘŚCI MIASTA GRODZISKA MAZOWIECKIEGO. Jednostka D

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga  | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik nr 2 do uchwały .../2010 z dnia 13 lipca 2010r. |                       | uwagi  |
|-----|-------------------|---|---|---|--|---|-----------------------|--|-----------------------|--|
|     |                   |   |   |   |  | Uwaga uwzględniona                                      | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nieuwzględniona |  |
| 1.  | 13.05.2010        |   | Wnoskujemy o zmianę projektowanej linii zabudowy, nie uwzględniającej istniejącego zainwestowania. Utrzymanie obowiązujących linii zabudowy uniemożliwia uzyskanie pozwolenia na prace budowlane w istniejącym obiekcie           | Dz. ew 37 obr 45                                |  |   | X                     |  | X                     | linię zabudowy pozostawić bez zmian, plan dopuszcza remont istniejącej zabudowy, linie dotyczą wymiany zabudowy                    |
| 2.  | 17.05.2010        |   | Proszę o zachowanie funkcji usługowo-mieszkalnej na mojej działce. Zmiana projektowana ograniczy mi prowadzenie działalności gospodarczej, która jest jedynym źródłem dochodu   | Dz. ew 54/3, 54/4 obr 45                        |  | X   |                       |  |                       | Działki włączyć do U/UC  |
| 3.  | 21.05.2010        |   | Proszę o przeznaczenie terenów moich działek pod budownictwo mieszkaniowe w zabudowie bliźniaczej oprócz obecnie dopuszczalnej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej  | Dz. nr 13/35, 13/37 ul. Kosińskiego róg Dębowej |  | X   |                       |  |                       | uwaga możliwa do zrealizowania w ustaleniach projektu wykładanego  |
| 4.  | 21.05.2010        |   | Proszę o zachowanie linii istniejącego ogrodzenia narożnika ul. Na Laski i ul. Umińskiego. Planowana zmiana poniosłaby duży koszt i niepotrzebna zmiany   | Dz. nr 62 obr 63 ul. Na Laski 2 róg Umińskiego  |  |   | X                     |  | X                     | skos jest wymagany rozporządzeniem odnoszącym się do warunków technicznych dróg publicznych  |
| 5.  | 24.05.2010        |   | Proszę o usunięcie linii zabudowy od strony lasu /działki w terenie D169ZL/ linia ta znajduje się na mojej działce obszar oznaczony w planie D174MN. Proponowany plan utrudni mi cele budowlane w przyszłości                     | Dz. nr 19                                       |  |   | X                     |  | X                     | linie zabudowy mają na celu odsunąć przyszłą zabudowę od terenu leśnego, nie różnią się od rozstrzygnięć na działkach sąsiednich   |
| 6.  | 24.05.2010        |   | Proszę o wprowadzenie zapisu zabudowy bliźniaczej w terenie mojej działki.  | Dz. nr 3/13 obr 53                              |  | X   |                       |  |                       | uwzględnione w wyłożonym mpzp  |
| 7.  | 25.05.2010        |   | Proszę o zmianę przeznaczenia terenu na usługowo-mieszkaniowy. W tej chwili obszar do zabudowy jest zbyt mały   | ul. Królewska 12 obr 48                         |  |   | X                     |  | X                     | pozostała część działki stanowi grunt leśny, w procedurze sporządzenia nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne |
| 8.  | 26.05.2010        |   | Bardzo proszę o likwidację zapisów „strefy archeologicznej” na mojej działce. Przy zakupie działki w 2006 roku działka była wolna od wszelkich zapisów nt stref archeologicznych. W obecnie projektowanym planie takie zapisy są. | 14/4 obr 48 ul. Sienna                          |  |   | X                     |  | X                     | stanowisko archeologiczne z rejestru Konserwatora Zabytków nie ma możliwości zniesienia  |
| 9.  | 31.05.2010        |   | Proszę o zmianę przeznaczenia terenu na usługowo-mieszkaniowy. W tej chwili obszar do zabudowy jest zbyt mały   | ul. Królewska 12 obr 48                         |  |   | X                     |  | X                     | pozostała część działki stanowi grunt leśny, w procedurze sporządzenia nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne |
| 10. | 31.05.2010        |   | Nie zgadzam się na przecięcie mojej działki projektowaną drogą. Przebiegać ona będzie 5m od frontu domu.  | Dz. nr 4 obr 53 ul. Brzozowa 1                  |  |   | X                     |  |                       | odległość 5m pokrywa się ze standardowym położeniem linii zabudowy, ulica potrzebna dla prawidłowego funkcjonowania miasta         |

|     |           |  |  |   |  |            |                   |  |   |  |
|-----|-----------|--|--|---|--|------------|-------------------|--|---|--|
| 11. | 1.06.2010 |  | Proszę o zmianę linii zabudowy na możliwość zabudowy w ostrej granicy z drogą gminną. Chce wybudować tam garaż, zgodę już wyraziła „grodziska spółdzielnia mieszkaniowa”   | 67/2  |  |            | X                 |  | X | ściany garaży, wjazdy do garaży bezpośrednio z ulicy są złym rozwiązaniem – blokują ruch na chodnikach, są fatalne estetycznie<br>sporządzający odrzuca uwagę  |
| 12. | 4.06.2010 |  | Sprzeciwiamy się przedłużeniu ulicy Cegielnianej do działki nr 1/2 Obr 35 przez w/w działki.   | Dz nr 28 , 29/1, 7/1, 3 obr 33  |  |            | X                 |  |   | Zmiany jak na zał. D01   |
| 13. | 7.06.2010 |  | Zgłaszamy następujące uwagi:<br>1. ujawnienie przebiegu dróg gminnych Dec 164/07 stanowiących działki 3/, 3/11, 3/7, 3/12<br>2. ustalenie 6-cio metrowej linii zabudowy dla omawianego terenu zamiast linii 10-cio metrowej, zwłaszcza działki 3/18, 3/19. Przy obowiązującej 10-cio metrowej linii stają się działkami niebudowlanymi.<br>3. ustalenie 6-cio metrowej szerokości dla niepublicznych dróg wew zamiast 8 metrów<br>4. stworzenie możliwości poszerzenia ulicy Siennej o kolejne 2 metry przy udziale działek położonych naprzeciw działek 3/14, 3/15 a przylegających do ul Siennej<br>5. protestujemy przeciw wyznaczeniu strefy zalewowej wzdłuż Rokitnicy /D265-MN/, /D274-MN/ | Dz nr 3/2, 3/3, 3/6, 3/8, 3/9, 3/10, 3/13, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19 |  | 1.X<br>2.X | 3.X<br>4 X<br>5 X |  | X | Wrysować drogi z zał. D02, D03 (mapy podziałowe; wydzielenia nie widoczne w ewidencji<br>- zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych uniemożliwia umieszczenie uzbrojenia terenu<br>- teren za ul. Sienią jest gruntem leśnym- brak zgody na zmianę przeznaczenia<br>- protest niemożliwy do uwzględnienia |
| 14. | 8.06.2010 |  | Bardzo proszę o zmianę przeznaczenia terenu na teren MN/U gdzie przeznaczenie podstawowe będzie określone jako – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , - usługi i wprowadzenie reszty zapisów takich jakie są dla terenu MN/U zawarte w §32<br>Zmiana linii zabudowy   | Dz nr 22/10, 22/9 obr 33 /D113-MN/                                      |  | 2.X        | 1.X               |  | X | Zmienić linie zabudowy jak zał.D04   |
| 15. | 9.06.2010 |  | Ad1. Nie zgadzam się na umieszczenie terenu zalewowego<br>Ad2. wnoszę o zmianę szczegółowych warunków zabudowy takiej jaka jest w mpzp:<br>- 900m <sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej , w tym 40% pbc<br>- 400m <sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej , w tym 40% pbc<br>- 250m <sup>2</sup> w zabudowie szeregowej w tym 35% pbc<br>- dopuszczenie budynków wielorodzinnych   | Ul. Królewska 23 /D281MN, D283MN/                                       |  |            | X                 |  | X | nie ma możliwości uchwalenia planu bez wprowadzenia oznaczeń terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią<br>- intensyfikacja zabudowy na tych terenach jest niedopuszczalna   |

|     |            |   |  |   |  |  |   |  |   |  |
|-----|------------|---|--|---|--|--|---|--|---|--|
| 16. | 9.06.2010  |   | ad1.nie zgadzam się na wyznaczenie terenów zalewowych na mojej działce<br>Ad2. wnoszę o zmianę szczegółowych warunków zabudowy takiej jaka jest w mpzp:<br>- 900m <sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej , w tym 40% pbc<br>- 400m <sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej , w tym 40% pbc<br>- 250m <sup>2</sup> w zabudowie szeregowej w tym 35% pbc<br>- dopuszczenie budynków wielorodzinnych   | Dz nr 16 obr 48 / ul. Królewska 21, D285MN, D281MN/ |  |  | X |  | X | j.w.<br>podziały powinny być zgodne z planem, ponadto są możliwe podziały z ustawy o gospodarce nieruchomościami – poza planem brak potrzeby zmian zapisów       |
| 17. | 10.06.2010 |   | 1. prosimy o zmniejszenie normatywu wielkości działki do 1200m <sup>2</sup><br>2. wnosimy o dopuszczenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej na wnioskowanym terenie;  | Dz nr 12/5, 12/7, 12/8 obr 15 /ul.3 maja/           |  |  | X |  | X | - normatyw - tolerancja 20% dla jednej działki<br>- zabudowa jest dopuszczona na istniejących działkach  |
| 18. | 10.06.2010 |   | Wnioskujemy o zmianę klasyfikacji warunków zabudowy w/w działki z funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług na funkcje mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z towarzyszeniem usług;  | Dz nr 14/17, 14/22, 14/24 obr 33                    |  |  | X |  |   | Dodać zapis tekstowy odnośnie D 1471 MW:<br>Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną   |
| 19. | 10.06.2010 | Mieszkańcy ulic: Modrzewiowej, Cegielnianej, Świerkowej | Nie zgadzamy się na planowane poszerzenie i przedłużenie ulicy Modrzewiowej w kierunku ulicy Świerkowej.<br>Wnioskujemy o pozostawienie ul. Modrzewiowej w niezmiennym kształcie, przy zachowaniu aktualnego pasa jezdni szerokości 3m;<br>Wnioskujemy również o pozostawienie skweru przy zbiegu ulic Cegielnianej i Modrzewiowej;  | ul. Modrzewiowa                                     |  |  | X |  |   | Zaznaczone na zał D01  |
| 20. | 10.06.2010 |   | 1. modernizacja ul. Brzozowej i zmiana jej szerokości na 12 metrów, wiąże się z odebraniem mi gruntów, przesunięciem linii zabudowy. Wiąże się to z przeniesieniem ogrodzenia, szamba, altany, kapliczki. Zgadzam się na modernizację drogi ale w obecnych warunkach metrażowych.<br>2. planowany pas zieleni wzdłuż Rokitnicy oraz projektowana ścieżka rowerowa zajmie w całości działkę nr 69 i 70 oraz 1/3 długości działek 31, 32<br>3. nie zgadzam się z zapisami strefy zalewowej na terenie moich działek, tu nigdy nie dochodziło do podtopień. Nie wiem również na jakiej podstawie określono grunty nienośne, nie było nigdy robionych żadnych komisji; | Dz nr 31, 32 obr 48, dz nr 69, 70 obr 49            |  |  | X |  | X | - ulica Brzozowa w planie ma zmianę szerokości w pobliżu zabudowy istniejącej ma szerokość 8,5m<br>- nie ma podstaw do zawężenia drogi tam gdzie nie ma zabudowy |
| 21. | 11.06.2010 |   | Proszę o wyłączenie mojej działki z zapisów terenu D291MN oraz D292Z i zamianę na zapisy dla terenu D290U/UC . Bezpośrednio sąsiadującym z moim terenem od strony północnej;   | Dz Ew 19 obr 48                                     |  |  | X |  |   | Objąć działkę nr 19 z ob. 48 ustaleniami D290U/UC (zmiana w rysunku planu)   |
| 22. | 11.06.2010 |   | Proponowane inwestycje na ul Brzozowej spowodują wycięcie starodrzewia znajdującego się na mojej działce, konieczność zmiany lokalizacji podziemnego zbiornika na gaz, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz przesunięcie granicy tuż pod wejście główne do domu. Jeżeli taki plan wejdzie w życie, będę domagał się odkupienia całej nieruchomości;   | Dz nr 17/6 obr 48                                   |  |  | X |  | X | - drzewa nie muszą i prawdopodobnie nie będą wycinane,<br>- działka nie traci walorów użytkowych<br>- w rysunku korekta przebiegu linii rozgraniczającej         |
| 23. | 14.06.2010 |   | 1. moja działka w obecnym projekcie została pozbawiona dojazdu, proszę o takie zapisy, które umożliwią mi dostęp do drogi publicznej.<br>2. proszę o zmianę zapisów dot. obszarów zalewowych, które umożliwiają mi zabudowę<br>3. proszę o wykreślenie zapisów dot. terenów zielonych oraz zapisów dot. trasy pieszo-rowerowej na obszarze WOCHK wzdłuż rzeki Rokitnicy;   | Dz nr 3 obr 53                                      |  |  | X |  | X | 1. działka będzie miała dojazd od ul. Brzozowej<br>2. nie ma możliwości uchwalenia planu bez tych zapisów<br>3. nie ma możliwości j.w.                           |

|     |            |            |   |  |  |  |   |  |   |  |
|-----|------------|------------|---|--|--|--|---|--|---|--|
| 24. | 14.06.2010 |            | 1. proszę o utrzymanie zapisów umożliwiających wyodrębnienie działek o pow. 900m <sup>2</sup> z możliwością zabudowy budynków czteropiętrowych.<br>2. Proszę o umożliwienie zabudowy zgodnej z poprzednim planem – zabudowy szeregowej.<br>3. proszę o wykreślenie zapisów dot. terenów zielonych oraz zapisów dot. trasy pieszo-rowerowej na obszarze WOCHK  | Ad1.Dz nr 15/33, 15/34, Obr 64<br>Ad2.dz nr 15/37, 15/38, 15/39 obr 64 |  |  | X |  | X | z uwagi na położenie terenu w zasięgu zagrożenia powodzią – należy utrzymać zapisy z wykładanego projektu planu  |
| 25. | 14.06.2010 |            | Nie wyrażamy zgody na poszerzenie ul. Okrężnej kosztem naszej posesji;  | Dz nr 5 obr 53   |  |  | X |  | X | ulica Okrężna ma ogromne znaczenie dla systemu komunikacji w mieście, musi być poszerzona  |
| 26. | 14.06.2010 |            | Wnioskujemy o utrzymanie przeznaczenia terenu wg ustaleń mpzp na: zabudowę usług oświaty z towarzyszeniem zieleni wraz z nakazem 70% udziału pow. biologicznie czynnej  | Projekt D59U, Obowiązujący D311-UO                                     |  |  | X |  |   | Zmiana symbolu z D59U na D59UO odpowiednie zapisy tekstu   |
| 27. | 14.06.2010 | Mieszkańcy | Wnioskujemy o utrzymanie przeznaczenia terenu wg ustaleń z mpzp zatwierdzonego uchwałą nr 381/2005 z dnia 9.02.2005r na : zabudowa usług oświaty z towarzyszeniem zieleni wraz z nakazem 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej;  | Nieruchomość położona pomiędzy ul 3 maja a ul. Syrkomli                |  |  | X |  |   | Jak wyżej  |
| 28. | 14.06.2010 |            | Bardzo proszę aby można było wydzielić w tym terenie działki o pow. 800m <sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej i 400m <sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej;   | Dz nr 9/19 /D223MN/  |  |  | X |  | X | min. normatyw działki 900m <sup>2</sup> nie wyklucza podziału na dwie działki pod dwa budynki w układzie bliźniaczym (po 450m <sup>2</sup> ) i niezasadne zmniejszanie normatywu   |
| 29. | 14.06.2010 |            | 1. Proponujemy podzielić teren D214-U/UC na:<br>- A-teren przy ul Królewskiej o takiej samej szerokości jak działka nr ew 82/1 /teren sklepu LIDL/ - jako teren o przeznaczeniu U/UC<br>- B-teren POM ul Konopnicka, Bojańskiego, Na Laski od strony północnej graniczący z terenem opisanym w powyższym ustępie, jako teren o przeznaczeniu MN<br>UWAGI do §43 dla terenu A-<br>Pkt1.a) obiekty handlowe o pow sprzedaży poniżej 2000m <sup>2</sup><br>Pkt 2.b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie za zgodą zainteresowanego sąsiada<br>Pkt 2.c) dopuszcza się lokalizowanie nowych usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m <sup>2</sup><br>Pkt 2.e) wprowadzić zapisy o reklamach tylko od strony ul. Królewskiej<br>Pkt. 2.akap 4 i 5 usunąć zapisy;<br>Pkt 3.a) nakazuje się utrzymanie min udziału pbc działek budowlanych na co najmniej 30%pow działki<br>Pkt3.h) zakazuje się budowy stacji bazowych telefonii komórkowej<br>Pkt5.b) ustala się pow. zabudowy budynków na nie więcej niż 50% pow. działki budowlanej<br>Pkt 5.c) ustala się pow. zabudowaną na nie więcej niż 70%pow działki budowlanej<br>Pkt5.d) dopuścić dachy wielospadowe (30°- 45°)<br>Pkt5.h) ustala się max wys. zabudowy na nie więcej niż 12m<br>Pkt5. i) ustala się wysokość ściany elewacji frontowej na nie więcej niż 9m | D214-U/UC  |  |  | X |  | X | 1: studium dopuszcza a plan realizuje możliwość realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> ,<br>2b. zapis niezgodny z prawem budowlanym , skompromitowany nadużyciami z czasów 1994-2003<br>2c. jak pkt 1<br>2e. sporządzający odrzuca sugestię<br>2 akap 4 i 5 niezrozumiały zapis uwagi<br>3a. sporządzający nie widzi potrzeby zwiększenia pbc do 30%<br>3h. zapis dotyczący telefonii komórkowej jest niezgodny z ustawą – musi być zredagowany z uwzględnieniem przepisów ustawy<br>5b. sporządzający nie zgadza się na obniżanie parametrów zabudowy dopuszczalnej w tym terenie<br>5c. proponowane zmiany do 5i. powodują nieopłacalność inwestowania w tym terenie, spowodują utrzymanie dotychczasowego balaganu.<br>dalsze zmiany opisane w uwadze służyć przywróceniu w terenie zapisów jak dla terenów MN z czym sporządzający się nie zgadza. |

|     |            |                |  |  |                |   |   |  |   |   |
|-----|------------|----------------|--|--|----------------|---|---|--|---|---|
|     |            |                | <p>UWAGI do §43 dla terenu B-</p> <p>Pkt 1.a) podstawowe:<br/>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>Pkt 1.b) uzupełniające:<br/>- usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące o parametrach i wskaźnikach obowiązujących w terenie<br/>- garaże, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej</p> <p>Pkt 2.a) nakazuje się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej</p> <p>Pkt 2.b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie za zgodą zainteresowanego sąsiada;</p> <p>Pkt2.c) dopuszcza się wprowadzenie usług wbudowanych do budynków jednorodzinnych i zastępowanie funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi;</p> <p>Pkt2.e) wprowadzić zapisy dot. reklam tak jak w D63MN</p> <p>Pkt3.a) nakazuje się utrzymanie min udziału pbc działek budowlanych, co najmniej 50% pow. działki</p> <p>Pkt3.h) zakazuje się budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;</p> <p>Pkt5.b) ustala się pow. zabudowy budynków na nie więcej niż 40% pow. działki budowlanej</p> <p>Pkt5.c) ustala się pow. zabudowaną na nie więcej niż 50% pow. działki budowlanej</p> <p>Pkt5.d)e) dopuścić dachy wielospadowe (30°-45°)</p> <p>Pkt5.h) ustala się max wysokość zabudowy na nie więcej niż 2 kondygnacie nadziemne z kondygnacją w bryle dachu , na nie więcej niż 12m</p> <p>Pkt6.a) ustala się, że w terenie nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż<br/>- 900m<sup>2</sup> w zab. wolnostojącej<br/>- 400m<sup>2</sup> w zab. bliźniaczej</p> <p>Zwracamy uwagę, że w projekcie planu nie naniesiono wytyczonych ulic (nr dz 92/11, 92/13)</p> |  |                |   |   |  |   |   |
| 30. | 14.06.2010 |                | Proszę o zmianę przeznaczenia działki z LS, na teren zabudowy mieszkaniowej  | Dz nr 63/1 obr 49                          |                |   | X |  | X | tereny gruntów leśnych nie uzyskały zmiany przeznaczenia , plan nie zajmuje się klasyfikacją gruntów                |
| 31. | 14.06.2010 |                | 1. Nie zgadzam się na zapisy terenów zalewowych / powodziowych na mojej działce<br>2. nie zgadzam się na poszerzenie i przedłużenie ul. Brzozowej  | Dz nr 17/2, 17/3, 17/4, Obr 48             | D281MN, D280ZL |   | X |  | X | nie ma możliwości uchwalenia planu bez wprowadzenia oznaczeń terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią             |
| 32. | 14.06.2010 | Uwaga zbiorowa | Brak zgody na zapisy o terenach zagrożenia powodziowego-teren zalewowy, mieszkańcy zaświadczenia, że nie ma zagrożenia powodzią ze strony rzeki Rokitnicy  | Działki położone w okolicy rzeki Rokitnicy |                |   | X |  | X | studium zagrożenia powodziowego musi być uwzględnione przy sporządzaniu mpzp, przyjęte rozwiązania uważa za zasadne |
| 33. | 15.06.2010 |                | Proszę o zachowanie dla mojej działki funkcji usługowo-handlowej U/UC z możliwością budowania budynków mieszkalnych. Inne przeznaczenie uniemożliwi mi prowadzenie działalności gospodarczej;  | Dz Ew 54/3, 54/4 obr 45                    |                | X |   |  |   |   |
| 34. | 15.06.2010 |                | 1. Nie zgadzam się na zapisy stworzenia pasa zieleni ze ścieżką rowerową<br>2. nie zgadzam się na modernizację ulicy Brzozowej, która finalnie będzie przechodziła od frontu działki.  | Dz nr 23, 29, 32, 69 obr 48                |                |   | X |  | X | sporządzający podtrzymuje stanowisko zaprezentowane w wyłożonym mpzp rozwiązania                                    |

|     |                          |  |   |  |  |   |   |   |   |  |
|-----|--------------------------|--|---|--|--|---|---|---|---|--|
| 35. | 15.06.2010               |  | Wnosimy o wprowadzenie zapisów:<br>§ 34 ust 8 lit d<br>„garaże, parkingi, w tym garaże wielopiętrowe i garaże podziemne”<br>§ 34 pkt 10<br>Lita) nakazuje się utrzymanie min udziału pow. biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 25%pow działki<br>§34 pkt 12<br>Lit b) ustala się pow. zabudowy budynków nie większą niż 60% pow. działki<br>Lit c) ustala się pow. zabudowaną nie większą niż 75% pow. działki bud<br>Lit g) ustala się max wys. zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych<br>Lit h) ustala się wys. ściany elewacji na nie więcej niż 18m   |  | D128MW                                 | X |   |   |   |  |
| 36. | 15.06.2010               |  | Proszę o zniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która to powoduje zablokowanie części działki   | Dz nr 21/24 obr. 14 okolice ul. Jaśminowej   | D 36MN                                 |   | X |   | X   | rozwiązanie przyjęte w planie zasadne                        |
| 37. | 115.06.2010r             |  | Uzupełnienie zapisów dla wskazanych terenów zabudowy mieszkaniowej o zastępowanie funkcji mieszkalnej usługami nieuciążliwymi   | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | D 36MN,<br>D 39MN,<br>D 41MN<br>D 43MN | X |   |   |   | Do uwzględnienia w części tekstowej w odpowiednim paragrafie |
| 38. | 15.06.2010               |  | Wniosek o wrysowanie ulicy Ossolińskiego nie zaznaczonej w planie, droga ta obsługuje działki boczne od ul. Na Laski  | Dz nr ew. 17/7 obr. 46                       |  | X |   |   |   |  |
| 39. | Data nadania 115.06.2010 |  | Zawężenie zapisu terenu usług do usług oświaty i kultury przy ul. 3-go Maja róg E. Orzeszkowej, co wykluczy prowadzenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedażne  | Teren obecnej szkoły podstawowej             | D 59U                                  | X |   |   |   |  |
| 40. | 15.06.201                |  | 1. Zmiana linii zabudowy w terenie D 92MW do linii uwzględniającej istniejący budynek przy ul. Szkolnej 6A – pawilon usługowy<br>2. zmniejszenie obszaru D 214 U/UC po przez zwężenia pasa usług, utworzenie obszaru D2141MN z reszty<br>3. zmiana D 59U na UO, zmiana powierzchni biologicznie czynnej na 40%<br>4. D 108 US – Świetlica na ul. Westfala – zmniejszyć pow. biol. Czynną na 10%, dopisać funkcję parkingów jako przeznaczenie uzupełniające; rozszerzyć linie zabudowy zgodnie z realizowanym budynkiem.<br>5. cofnięcie linii zabudowy w D 132 MW i D133MW 4m od drogi gminnej D 134 KDPJ<br>6. Drogi o symbolach D18KDW, D19KDW, D20KDW –wyznaczyć linie rozgraniczające na minimum 5m, (jeśli są szersze, nie przerabiać) wyznaczyć szerokość i wymiary dodać zawrotki.<br>7. Dostosować wymiarowanie szerokości ulic do stanu istniejącego są rozbieżności<br>8. D243U/UC i D239U/UC zmniejszyć obszary, wydzielić tereny już wzniesionej zabudowy jednorodzinnej; wydzielić tereny zabudowane domami jednorodziennymi, wprowadzić linię zabudowy w bezpiecznej odległości od zabudowy domkami, wydzielić liniami rozgraniczającymi i oznaczyć drogi gminne KDW<br>9. D 178 U/UC i D 268 U/UC ujednotnić, dostosować zapisy do funkcji hotel-restauracja.<br>10. Droga nr D19KDW – wyprostować uskok linii rozgraniczającej<br>11. Usunąć drogi prywatne D247KDW i D249KDW z rys. planu | Cały teren planu                             |  | X |   | X | Ad 1: zał D07<br><br>Ad2: zał. D12<br><br>Ad 3: jak poprzednie uwagi, zmiana pbc na 40%<br><br>Ad4: zmiany w tekst cie i w rysunku jak wcześniej ; linie rozgraniczające i linie zabudowy jak na (zał. D05)<br><br>Ad 5: jak zał. D09<br><br>Ad 7: zaktualizować szerokości ulic zgodnie z tabelą (spisem załączonym oddzielnie) jak zał. D21<br>Ad 8: jak zał. D12<br><br>Ad 9: zapisy tekstowe: ujednotnić dla tych dwóch terenów, wyraźnie dopuścić funkcje hotelowe i gastronomiczne, jednocześnie zapis nie może sugerować, że funkcje te są wykluczone w innych lokalizacjach, gdzie zapisy pozostają ogólne typu: „usługi” |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>12. D299KDW – zlikwidować w rysunku i w tekście.</p> <p>13. D181KDD nadać szerokość 10m</p> <p>14. D 176 – ul. Klonowa, ustalić szerokości minimum 8 m (od ul. Królewskiej, początek zostawić jak dotychczas) t.j. pomiędzy terenami U/UC</p> <p>15. D 173 – ustalić szerokość 7m, (zmiana wymiarowania na rysunku)</p> <p>16. D 160 – ul. Świerkowa, poszerzyć o 2 metry, z 6 na 8m (dodać 2m od wschodniej strony).</p> <p>17. D154KDW przerywać ciąg, zlikwidować połączenie z D46KDZ, dorysować zwrotkę.</p> <p>18. D130 nadać rangę drogi KDD W liniach rozgraniczających umieścić wszystkie na ten cel powydzielane działki, co najmniej 12m szerokości znajduje się we władaniu gminy</p> <p>19. D176 nadać symbol drogi wewnętrznej KDW wyznaczyć szerokość na 8m, za wyjątkiem odcinka pomiędzy terenami U/UC</p> <p>20. D 128MW dopisać o wysokości istniejącej zabudowy do 10 kondygnacji, w odniesieniu do istniejących budynków, ustalić wartość dla nowopowstającej zabudowy w metrach: 25m</p> <p>21. dodanie zapisu o konieczności wykonania instalacji sanitarnej jako warunek dla nowej zabudowy w terenach zalewowych</p> <p>22. D 209U/UC cofnąć linię rozgraniczającą do granic własności</p> <p>23. D 79UO cofnąć linię zabudowy nie dopuszczać do możliwości zabudowy terenu istniejącego parkingu</p> <p>24. D 194U/UC zmniejszyć; grunty własności gminy przeznaczyć na drogę: ul. Królewską (D189KDZ)</p> <p>25. usunąć jedną z dwóch przepraw przez rzekę Rokitnicę, w terenie D285MN nanieść układ wydzielonych dróg gminnych</p> <p>26. zaznaczyć ujęcia wody ze strefami ochrony bezpośrednio w terenach D246MN D302MN; w terenie D246MN nanieść istniejący układ dróg gminnych;</p> <p>27. D315MN przesunąć linię zabudowy, wydzielić teren pod zbiornik retencyjny wód opadowych</p> <p>28. D1KDZ rozgraniczenie terenów drogi wojewódzkiej i drogi gminnej z wspólnego pasa drogowego ul. Okulickiego i ul. Paderewskiego-okolica wjazdu na wiadukt</p> <p>29. D103MN; D117KDD korekta linii rozgraniczających</p> <p>30. Poszerzyć D307KDD do linii ogrodzenia, nadać szerokość 10m</p> <p>31. Wrysować przejście przez teren D205MN/U zgodnie z liniami widocznymi na podkładzie geodezyjnym</p> |  |  |  |  |  |  | <p>Ad 17: jak na zał. D01</p> <p>Ad 18 (D130KDD) zał. D13</p> <p>Ad 20: w odniesieniu do uwzględnienia uwagi związanej z terenem D128MW</p> <p>Ad 22: (D209U/UC) zał. D11</p> <p>Ad 23 (D79UO) zał. D14</p> <p>Ad 24 (D198U/UC D203U/UC) zał. D15</p> <p>Ad 25: zał. D02 i D03</p> <p>Ad 26 zał. D16 (A i B)</p> <p>Ad 27 zał. D17A i B</p> <p>Ad 28 zał. D18</p> <p>Ad 29 zał. D19</p> <p>Ad 31 zał. 20</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 678/2010  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 13 lipca 2010r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu części miasta Grodziska Mazowieckiego jednostka D

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w niniejszym planie:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska

(t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t. jedn. z 2006r. Nr 123 , poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).
4. Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje również tereny zainwestowane z urzędzonymi w części drogami, ze zrealizowaną w części siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz drogami gminnymi.