

**UCHWAŁA NR XXX/236/13
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 7 lutego 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Szubina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r., poz. 21) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XVIII/180/2000 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 20 września 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Szubina.

2. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. Obszar opracowania podzielono na 3 jednostki adresowe oznaczone literami A, B, C. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym pierwsza litera określa jednostkę adresową, cyfry - dany teren w jednostce, a litery - przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń na rysunku planu. Wszystkie drogi publiczne posiadające oznaczenie literowe KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D oznaczono literami KD, gdzie trzecia litera w oznaczeniu określa klasę drogi a cyfra określa daną drogę.

§ 4. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica miasta,
- 2) granica obszaru objętego planem,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązująca linia zabudowy,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
- 7) strefa ochrony archeologicznej „W”,
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
- 9) oznaczenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących sieci elektroenergetycznych,
- 11) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
 - b) zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – MN/ZP,
 - d) zabudowy usługowej, o symbolu – U,
 - e) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,
 - f) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
 - g) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
 - h) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
 - i) zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – U/MW,
 - j) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o symbolu – MW/MN/U,
 - k) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
 - l) infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – K,
 - m) infrastruktury technicznej – ciepłownictwo i energetyka, o symbolu – C/E,
 - n) obsługi komunikacji - garaże, o symbolu – KG,
 - o) ciągu pieszojezdnego z terenem parkingu, o symbolu – KX/KP,
 - p) dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
 - q) drogi publicznej głównej, o symbolu – KD-G,
 - r) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
 - s) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
 - t) dróg niepublicznych wewnętrznych, o symbolu – KDW,
 - u) ciąg pieszojezdny, o symbolu – KX.
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla zabudowy kubaturowej,
- 3) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa archeologiczna „W”, na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi,
- 2) na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa konserwatorska „B”, na obszarze której wymagane jest:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zabudowy,
 - b) utrzymanie historycznej linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
 - c) zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie:
 - zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków,
 - zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania),
 - zakaz: ocieplania ścian frontowych, stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne na ścianach frontowych,
 - wymagane jest przywrócenie stolarki z materiałów i w formie historycznej, wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na stolarkę z materiałów historycznych z zachowaniem podziałów i kształtu, zakaz stosowania stolarki pcv,
 - d) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - e) usunięcie z elewacji frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych – wskazane jest umieszczenie tych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach budynku,
 - f) przywrócenie historycznego pokrycia dachów na obiektach historycznych oraz zastosowanie na nowej zabudowie takiego pokrycia,
 - g) usuwanie obiektów dysharmonizujących, uporządkowanie zapleczy działek z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacja zabudowy bezwartościowej,
 - h) wprowadzanie elementów reklamy wizualnej jedynie w miejscach i w formie dopuszczonej przez właściwego konserwatora zabytków,
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana jest szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno - estetycznej zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty na warunkach dotyczących nowej zabudowy, w zakresie parametrów technicznych budynku,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$ oraz dotychczasowych linii zabudowy,
- 4) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połąci dachowych uwzględniając dotychczasowe parametry z zakresu pokrycia dachu, kolorystyki oraz kąta nachylenia połąci dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
- 5) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniając dotychczasowe funkcje.

8. Granice i sposoby 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: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji w liniach rozgraniczających drogi,
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 4) obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych w minimalnej ilości 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni usługowej i handlowej oraz minimum 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 1 miejsca parkingowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w granicach działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy terenów z funkcją usługową nie mających bezpośredniego dostępu do drogi,
- 5) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów do dróg wojewódzkich, obowiązuje zachowanie istniejących zjazdów,
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
- 7) dopuszcza się wydzielenie z terenów o innym przeznaczeniu, terenów niezbędnych do realizacji celów publicznych z zastrzeżeniem, że realizowany na tym terenie obiekt budowlany może posiadać maksymalną wysokość 4,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi, podana maksymalna wysokość nie dotyczy również słupów stacji elektroenergetycznej transformatorowej,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć,
- 9) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
- 10) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) z terenów parkingów i komunikacji odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej: do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w paliwo gazowe z istniejącej i planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach gestora sieci zgodnie z wymogami ustawy „Prawo energetyczne”, lub zbiorników indywidualnych,
- 12) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub paliw płynnych o niskiej zawartości siarki, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych lub ze zbiorczej sieci ciepłowniczej,
- 13) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych, zasilanych z pięciu stacji transformatorowych wolno stojących „Ogrodowa Ia” (A-12E), „Ogrodowa III” (A-43E), „Ogrodowa IV” (A-28E), „Ogrodowa V” (na terenie kotłowni) i „Ogrodowa VII” (A-38E), jednej stacji wieżowej „Ogrodowa II” (A-7E) oraz jednej stacji słupowej „Reymonta”,
 - b) dla zasilania projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowanej na osiedlu wyznacza się lokalizację jednej stacji transformatorowej wolno stojącej na terenie oznaczonym symbolem: B-12E oraz wymianę stacji słupowej „Reymonta” na stację wolno stojącą,
 - c) tereny A-4MW i A-5MW należy zasilić linią kablową wyprowadzoną ze stacji transformatorowej „Ogrodowa II” (A-7E) lub projektowanej na terenie B-12E. W przypadku zwiększonego poboru mocy dopuszcza się budowę stacji transformatorowej wolno stojącej na terenie A-4MW na geodezyjnie wydzielonej działce z dostępem do drogi publicznej,
 - d) w przypadku budowy obiektów usługowych o znacznym zapotrzebowaniu mocy dopuszcza się możliwość lokalizacji na przedmiotowych terenach abonenckich (własność odbiorców) stacji transformatorowych,
 - e) stacje projektowane realizować jako stacje wolno stojące (kontenerowe), na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach ok. 8x8 metrów z dostępem do dróg publicznych,
 - f) dla zasilania projektowanych stacji transformatorowych należy wykonać następujące inwestycje:
 - z istniejącej stacji transformatorowej wolno stojącej „Reymonta” wybudować linię kablową do projektowanej stacji B-12E,
 - z projektowanej stacji B-12E wybudować linię kablową do stacji transformatorowej „Ogrodowa II” (A-7E) i dalej do stacji „Ogrodowa Ia” (A-12E),
 - dla zasilania stacji zlokalizowanej na terenie A-4MW wykonać wcięcie w linię kablową relacji stacja transformatorowa „Ogrodowa II” (A-7E) – stacja B-12E,
 - z projektowanej stacji B-12E wybudować linię kablową w kierunku odgałęzienia do stacji transformatorowych „Szubin Wieś 2 i 7”,
 - g) docelowo, po realizacji inwestycji wyszczególnionych w pkt. f, likwidacja wszystkich linii napowietrznych średniego napięcia przebiegających przez teren opracowania; ewentualna wcześniejsza przebudowa linii lub skablowanie może być wykonane na warunkach gestora sieci,
 - h) od istniejących linii napowietrznych SN obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od osi linii, w przypadku likwidacji linii ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne,
 - i) do czasu likwidacji linii należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji,
 - j) istniejące stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów należy dostosować do zwiększonego obciążenia,

- k) budowa oraz modernizacja sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, z istniejących oraz projektowanych stacji transformatorowych, odbywać się będzie wyłącznie poprzez linie kablowe, układane pod powierzchnią ziemi w istniejących i projektowanych drogach publicznych oraz terenach ogólnodostępnych; dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 14) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- 15) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne zezwolenia na świadczenie usług w zakresie odbioru odpadów komunalnych,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy,
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
13. Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: A-1ZP, A-17ZP, B-18ZP, C-15ZP.
14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0%;
 - 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „A”

§ 7. Teren oznaczony symbolem **A-1ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych związanych z funkcją sportu i rekreacji,
- 3) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 8,0 m,
- 4) dachy o nachyleniu od 5° do 50°,
- 5) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni całego terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszojezdnych.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **A-2MN** i **A-3MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

- 6) dla terenu A-3MN obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem A-KD-L1,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **A-4MW** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 15° do 45°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzielaniem pomieszczeń gospodarczych; wysokość budynków maksymalnie 5,0 m; dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszojezdnych,
- 8) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem A-KD-L1,
- 9) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 10) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **A-5MW** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 15° do 45° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzielaniem pomieszczeń gospodarczych; wysokość budynków maksymalnie 5,0 m; dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszojezdnych,
- 8) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 9) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **A-6MW** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 6) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 7) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Teren oznaczony symbolem **A-7E** przeznaczają się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **A-8MW/MN/U** przeznaczają się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do pięciu kondygnacji oraz maksymalnie 18,0 m,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40%,
- 6) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) dopuszcza się realizację budynków usługowych,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 10) dachy projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 13) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
- 14) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 15) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **A-9KG** przeznaczają się na cel obsługi komunikacji – garaże; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 4 stanowiska w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych,
- 2) wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,

6) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),

7) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **A-10KG** przeznacza się na cel obsługi komunikacji – garaże; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 4 stanowiska w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych,

2) wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,

3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

5) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,

6) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),

7) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **A-11ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **A-12E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **A-13U/MW** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 14,0 m,

2) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowej w kondygnacji parteru budynku,

3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,

4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

5) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

7) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,

8) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),

9) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,

10) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,

11) dopuszcza się posadowienie na granicy działki obiektów budowlanych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

12) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,

13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 19. Teren oznaczony symbolem **A-14U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji oraz maksymalnie 9,0 m,

2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,

- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 10) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **A-15U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do czterech kondygnacji oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 10) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **A-16U/MW** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowej w kondygnacji parteru budynku,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

- 7) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 8) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 10) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 11) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 12) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 22. Teren oznaczony symbolem **A-17ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **A-18KG** przeznacza się na cel obsługi komunikacji – garaże; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 4) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 5) obowiązuje utworzenie wspólnego zjazdu na drogę wojewódzką oznaczoną na rysunku planu symbolem A-KD-Z2 z terenem A-19KG,
- 6) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **A-19KG** przeznacza się na cel obsługi komunikacji – garaże; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 4) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 5) obowiązuje utworzenie wspólnego zjazdu na drogę wojewódzką oznaczoną na rysunku planu symbolem A-KD-Z2 z terenem A-18KG,
- 6) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. Teren oznaczony symbolem **A-20C/E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – ciepłownictwo i elektroenergetyka. Istniejące stacje transformatorowe na tym terenie należy zachować („Ogrodowa V” i „Kotłownia”) z możliwością rozbudowy oraz przebudowy. Zapewnić dostęp i dojazd do stacji „Kotłownia” oraz „Ogrodowa 5” z drogi A-KD-Z2 przez teren A-20C/E. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych, jej rozbudowę oraz przebudowę istniejących instalacji.

§ 26. Teren oznaczony symbolem **A-21U/ZP** przeznaczają się na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 5° do 50°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) dopuszcza się wydzielanie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszojezdnych,
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 9) minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- 11) powierzchnia projektowanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 450 m²,
- 12) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A-KX/KP,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 27. Teren oznaczony symbolem **A-22ZP** przeznaczają się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową. Wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 1,5 m.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami od **A-23MW** do **A-27MW** przeznaczają się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji oraz maksymalnie 16,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 3) dopuszcza się wydzielanie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 3 stanowiska w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzielaniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 6) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 7) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 8) minimum 20% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Teren oznaczony symbolem **A-28E** przeznaczają się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 30. Teren oznaczony symbolem **A-29MW/U** przeznaczają się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych,

- 2) wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz usługowej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 3) dachy projektowanych budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 4) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 7) minimum 50% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 3 stanowiska w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 10) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 11) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 31. Teren oznaczony symbolem **A-30MW/MN/U** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40%,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację budynków usługowych,
- 7) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 8) dachy projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 9) minimum 15% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- 11) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 12) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 32. Teren oznaczony symbolem **A-31U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji oraz maksymalnie 7,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,

- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 5% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 33. Tereny oznaczone symbolami od **A-32U** do **A-34U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej jednokondygnacyjnej maksymalnie 7,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 5% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- 8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 34. Teren oznaczony symbolem **A-35U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji oraz maksymalnie 7,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 5% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 35. Teren oznaczony symbolem **A-36U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z zakresu oświaty; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 15% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki budowlanej,
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 36. Teren oznaczony symbolem **A-37U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej jednokondygnacyjnej maksymalnie 7,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 5% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej,
- 8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 37. Teren oznaczony symbolem **A-38E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 38. Teren oznaczony symbolem **A-39ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową.

§ 39. Teren oznaczony symbolem **A-40MW** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji oraz maksymalnie 18,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 3) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 6) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 7) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),

8) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 40. Teren oznaczony symbolem **A-41MW/MN/U** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) powierzchnia funkcji usługowej w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 50%,
- 5) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 6) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 7) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji oraz maksymalnie 12,0 m,
- 8) dachy projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 9) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 11) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 12) dopuszcza się możliwość geodezyjnego wydzielenia ciągów pieszych,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 41. Teren oznaczony symbolem **A-42U/ZP** przeznacza się na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) minimum 70% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 42. Teren oznaczony symbolem **A-43E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 43. Teren oznaczony symbolem **A-44ZP** przeznacza się na cel terenu zieleni urządzonej publicznej.

§ 44. Teren oznaczony symbolem **A-45U** przeznacza się na cele zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) minimum 50% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 45. Teren oznaczone symbolami **A-46KG** przeznacza się na cel obsługi komunikacji – garaże; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 4 stanowiska w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych,
- 2) wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 3) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się zmianę parametrów nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych za zgodą zarządcy drogi,
- 6) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 46. Tereny oznaczone symbolami **A-KD-Z1** i **A-KD-Z2** przeznacza się na cel istniejącej drogi publicznej zbiorczej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5,0 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 47. Teren oznaczony symbolem **A-KD-G** przeznacza się na cel istniejącej drogi publicznej - głównej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,

- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5,0 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 48. Tereny oznaczone symbolami **A-KD-L1**, **A-KD-L2** i **A-KD-L3** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5,0 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 49. Tereny oznaczone symbolami **A-KD-D1** i **A-KD-D2** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 50. Tereny oznaczone symbolami od **A-KD-D3** do **A-KD-D8** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 51. Teren oznaczony symbolem **A-KX/KP** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego z terenem parkingu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **A-KD-L3**,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dotyczącej odwodnień, oświetleń itp., w porozumieniu z gestorami sieci,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się realizację parkingu, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.

Rozdział 4. **Ustalenia szczegółowe**

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „B”

§ 52. Tereny oznaczone symbolami od **B-1MN** do **B-3MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-D2, B-KDW1**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 53. Tereny oznaczone symbolami od **B-4MN** do **B-6MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-D3, B-KDW2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 54. Teren oznaczony symbolem **B-7MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L1**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 55. Teren oznaczony symbolem **B-8MN/ZP** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 10) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych.

§ 56. Teren oznaczony symbolem **B-9MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków garażowych maksymalnie 6,0 m,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40%,

- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 8) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 9) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszojezdnych,
- 10) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- 12) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,10 ha,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 57. Teren oznaczony symbolem **B-10MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 58. Teren oznaczony symbolem **B-11MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L1**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 59. Teren oznaczony symbolem **B-12E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 60. Tereny oznaczone symbolami od **B-13MN do B-16MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L1, B-KD-L2 i A-KD-L1**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 61. Teren oznaczony symbolem **B-17MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 62. Teren oznaczony symbolem **B-18ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową.

§ 63. Tereny oznaczone symbolami od **B-19MN do B-21MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,

- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 64. Tereny oznaczone symbolami **B-22MN** i **B-23MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzielaniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L2**,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 65. Teren oznaczony symbolem **B-24U/ZP** przeznacza się na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 5 ° do 50°,
- 3) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- 5) dopuszcza się możliwość budowy nowych obiektów na potrzeby istniejącej funkcji terenu na warunkach nowej zabudowy,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 8) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- 10) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenów z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L2**,
- 11) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 12) od strony południowej i zachodniej terenu należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m.

§ 66. Teren oznaczony symbolem **B-25ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową. Wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 1,5 m.

§ 67. Teren oznaczony symbolem **B-26K** przeznacza się na cel publiczny z zakresu infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 68. Tereny oznaczone symbolami od **B-KD-L1** do **B-KD-L3** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5,0 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 69. Teren oznaczony symbolem **B-KD-D1** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 70. Teren oznaczony symbolem **B-KD-D2** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; poszerzenie drogi istniejącej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 71. Tereny oznaczone symbolami **B-KD-D3** i **B-KD-D4** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m – jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
- c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 72. Tereny oznaczone symbolami od **B-KD-D5** do **B-KD-D7** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 73. Tereny oznaczone symbolami **B-KD-D8** i **B-KD-D9** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 74. Tereny oznaczone symbolami od **B-KDW1** do **B-KDW7** przeznacza się na cel dróg niepublicznych wewnętrznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę jezdni,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 75. Tereny oznaczone symbolami **B-KX1** do **B-KX4** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dotyczącej odwodnień, oświetleń itp., w porozumieniu z gestorami sieci,
- c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „C”

§ 76. Tereny oznaczone symbolami **C-1MN** i **C-2MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 77. Teren oznaczony symbolem **C-3MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 78. Teren oznaczony symbolem **C-4MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,

- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 79. Teren oznaczony symbolem **C-5MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **A-KD-Z2 i C-KD-L2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 80. Teren oznaczony symbolem **C-6MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) dopuszcza się realizację ciągów pieszojezdnych,
- 8) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **A-KD-Z2**,
- 9) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 81. Teren oznaczony symbolem **C-7MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,

- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **A-KD-Z2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 82. Teren oznaczony symbolem **C-8MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 83. Tereny oznaczone symbolami **C-9MN** i **C-10MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z dróg oznaczonych w planie symbolem **C-KD-D4, C-KD-D5, C-KDW1**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 84. Teren oznaczony symbolem **C-11MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,

- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **C-KD-L1**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 85. Teren oznaczony symbolem **C-12MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 86. Teren oznaczony symbolem **C-13MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 87. Teren oznaczony symbolem **C-14MN/U** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 14,0 m,

- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 40%,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 8,0 m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°,
- 11) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 12) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **A-KD-Z2**,
- 13) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 14) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 15) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których wymagane jest lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 88. Teren oznaczony symbolem **C-15ZP** przeznacza się na cel terenów zieleni publicznej urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami, obiektami i infrastrukturą sportową.

§ 89. Teren oznaczony symbolem **C-16U/ZP** przeznacza się na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m,
- 2) dachy o nachyleniu od 5° do 50°,
- 3) dopuszcza się wydzielenie parkingów dla samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- 5) dopuszcza się możliwość budowy nowych obiektów na potrzeby istniejącej funkcji terenu na warunkach nowej zabudowy,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 8) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,

- 10) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 11) od strony terenów **C-12MN**, **C-13MN** i **C-17MN** należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m.

§ 90. Teren oznaczony symbolem **C-17MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0 m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 3) dachy o nachyleniu od 15° do 50° o kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym,
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **B-KD-L2**,
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 91. Teren oznaczony symbolem **C-KD-Z** przeznacza się na cel istniejącej drogi publicznej zbiorczej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m - jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5,0 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 92. Tereny oznaczone symbolami **C-KD-L1** i **C-KD-L2** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m - jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5,0 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 93. Tereny oznaczone symbolami od **C-KD-D1** do **C-KD-D7** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 94. Tereny oznaczone symbolami od **C-KDW1** do **C-KDW4** przeznacza się na cel dróg niepublicznych wewnętrznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę jezdni,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 95. Teren oznaczony symbolem **C-KX** przeznacza się na cel publiczny ciągu pieszojezdnego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dotyczącej odwodnień, oświetleń itp., w porozumieniu z gestorami sieci,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 96. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 97. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 98. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała: Nr IV/41/99 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 24 lutego 1999 r.

§ 99. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

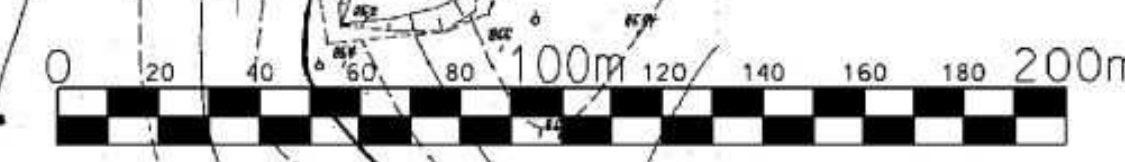
Marek Domżała

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA PÓŁNOCNO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA
SKALA 1:1000

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXX/236/13
Rady Miejskiej w Szubinie
z dnia 7 lutego 2013r.

PLAN sporządził:
BURMISTRZ SZUBINA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOŚOBIE UŻYTKOWANIA-ORIENTACYJNE
- NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY OD ZABUDOWAN MIESZKALNYCH, ZAKŁADÓW PRODUKCYJNYCH ŻYWIWNOŚCI, ZAKŁADÓW ŻYWIENIA ZBIOROWEGO, BAZ I ZAKŁADÓW PRZECIEKOWYCH ARTYKUŁY ŻYWIWNOŚCI
- NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY OD ISTNIEJĄCYCH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- MN/ZP TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI URZĄDZONEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/ZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZIELENI URZĄDZONEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/MW TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- C/E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO I ENERGETYKA
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- KG TERENY KOMUNIKACJI - GARAŻE
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KDW TERENY DRÓG NIEPUBLICZNYCH WEWNĘTRZNYCH
- KX/KP TEREN CIĄGU PIESZCZĘDNEGO Z TERENEM PARKINGU
- KX CIĄG PIESZCZĘDNY
- KD-Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KD-G TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
- JEDNOSTKI ADRESOWE

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA PÓŁNOCNO – ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Szubinie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
1	Uwaga dotyczyła poszerzenia obszaru oznaczonego symbolem A-25MW (dz. nr 251/25) o pas terenu przyległy do tego terenu od strony północnej, kosztem terenu A-KL3 - (dz. nr 2218/7), w celu utworzenia miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych z terenu A-25MW	A-25MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej A-KL3 – teren drogi publicznej lokalnej	Uwaga nie została uwzględniona ze względu na fakt, że poszerzenie terenu A-25MW, kosztem pasa drogowego, stanowiącego obecnie drogę gminną o numerze 090909C, który w projekcie rysunku planu oznaczono symbolem A-KL3 jest niemożliwe, gdyż pomniejszy w znacznym stopniu pas drogowy oraz utraci się zielen izolacyjną oddzielającą tereny zabudowane od terenów komunikacyjnych.	Międzyszakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom” ul. Marcina Kromera 7a 85-790 Bydgoszcz Data wpływu: 20.04.2012 r.
2	1. Prośba aby dopuścić realizację na terenie A-1ZP inwestycji, dla których wymagane jest opracowanie raportu oddziaływania na środowisko; 2. Prośba o umożliwienie podziału terenu A-1ZP i częściowo przeznaczyć go pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wielkość działek o powierzchni nie większej niż 1000 m ² ;	A-1ZP – teren zieleni publicznej urządzonej B-9U- teren zabudowy usługowej (aktualnie B-9MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.)	Ad 1. Plan w przeważającej części dotyczy zabudowy mieszkaniowej. Z tego względu nie powinno się na jego terenie lokalizować przedsięwzięć, dla których wymagane jest opracowanie raportu oddziaływania na środowisko, które będą konfliktowe ze względu na oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny pod względem np. emisji hałasu, komunikacji itp.; Ad 2. Teren A-1ZP znajduje się na obszarze po byłej odkrywce gliny. Ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne nie należy zmieniać jego dotychczasowego przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe. Kontur urbanistyczny oznaczony symbolem A-1ZP powinien stanowić niepodzielną całość funkcjonalną. Pomoże to bardziej wykorzystać jego naturalne predyspozycje fizjograficzne.	Sylwia G. Data wpływu: 11.06.2012 r.

	3. Brak zgody na przeznaczenie terenu B-9U wyłącznie pod teren zabudowy usługowej. Prośba o dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz działalności gospodarczej. Zabudowa do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym.		Ad 3. Dopuszczono możliwość lokalizacji na terenie zabudowy usługowej jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Nie dopuszczono lokalizacji zabudowy wielorodzinnej ze względu na brak powiązania funkcjonalnego i przestrzennego.	
--	---	--	--	--

Przewodniczący Rady

Marek Domżała

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA PÓŁNOCNO – ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA SZUBINA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Szubinie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska**; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,
- b) **urządzenia elektroenergetyczne**; budowa linii kablowych NN dla obsługi projektowanych inwestycji, adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych,
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe**; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- d) **sieć telekomunikacyjna**; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej,
- e) **sieć ciepłownicza**; wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innym paliwem z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery lub istniejącej zbiorczej sieci ciepłowniczej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centralno – zachodniej części miasta Szubina, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin,
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej i ciepłej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059). Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 ze zm.).

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i ciepłą będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1, Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.) ze środków budżetu gminy i przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady

Marek Domżała

Uzasadnienie

W dniu 22 listopada 2007 r., Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę Nr XV/106/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Szubina oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr IV/41/99 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 24 lutego 1999 r.

Przedmiotowa uchwała została podjęta na wniosek Burmistrza Szubina. Powierzchnia terenu objęta przedmiotową uchwałą wynosi ok. 105,00 ha.

Podstawą prawną sporządzenia omawianego tutaj planu miejscowego jest art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871), a także zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.). Zgodnie z przywołanym na wstępie akapitem artykułem ustalenie przeznaczenia terenu, w tym rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy terenu położonego w północno - zachodniej części miasta Szubin. Granice tego obszaru wyznaczają: od wschodu droga wojewódzka nr 246 do Nakła n/Not., od południa ulice: 3 Maja, Ogrodowa i częściowo Pałucka, od zachodu częściowo ulica Poziomkowa oraz granice terenu objętego obowiązującym miejscowym planem, natomiast od północy przylega do granicy administracyjnej miasta. Na tym obszarze położony jest teren, dla którego obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr IV/41/99 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 24 lutego 1999 r. w sprawie zmian w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego O.M. „Ogrodowa” w Szubinie (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 40, poz. 335) - teren pawilonów handlowych przy ul. Gen. J. Dąbrowskiego.

Teren objęty niniejszą uchwałą, stanowią w przeważającej większości niezabudowane grunty rolne w klasach: III, IV, V i VI oraz tereny wydobywcze po byłej kopalni gliny. Pozostała część to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, handlowej i rolniczej.

Zdecydowaną większą część obszaru stanowią grunty należące do osób fizycznych. Natomiast, działki zabudowane, głównie budynkami wielorodzinnymi, są własnością Gminy Szubin, a część z nich jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowych oraz spółki prawa handlowego.

Północna część omawianego obszaru jest użytkowana w typowo rolniczy sposób. Znajdują się tutaj gospodarstwa rolne, a intensywna zabudowa mieszkaniowa stanowi niewielki odsetek obszaru. Przydatność rolnicza gleb jest umiarkowana. Potencjał przyrodniczy analizowanego obszaru jest niewielki. Większa ekspansja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego uwidacznia się obecnie jedynie przy ulicy W. Reymonta. Natomiast południową część planu znamionuje bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z budynkami przedszkola, garaży, parkingów, pawilonów handlowych, ciepłownią i pocztą. Przy ulicy 3 Maja znajduje się objęta ochroną konserwatorską niska zabudowa tworząca pasaż handlowy miasta.

Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza na jego terenie następujące kontury urbanistyczne:

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,

zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – MN/ZP,

zabudowy usługowej, o symbolu – U,

zabudowy usługowej z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,

zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – U/MW,

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o symbolu – MW/MN/U,

infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – K,
infrastruktury technicznej – ciepłownictwo i energetyka, o symbolu – C/E,
obsługi komunikacji - garaże, o symbolu – KG,
ciągu pieszojezdnego z terenem parkingu, o symbolu – KX/KP,
dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
drogi publicznej głównej, o symbolu – KD-G,
dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
dróg niepublicznych wewnętrznych, o symbolu – KDW,
ciąg pieszojezdny, o symbolu – KX.

Projekt planu miejscowego opracowano zgodnie z wytycznymi zapisanymi w normach prawa oraz najlepszą wiedzą techniczną i urbanistyczną na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Po podjęciu w dniu 22 listopada 2007 r. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu Burmistrz Szubina rozpoczął procedurę sporządzenia planu miejscowego i przeprowadził kolejno następujące czynności:

1. zbadał stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin. W wyniku dokonanej analizy, należy stwierdzić, że zapisane w uchwale przeznaczenia terenów planu miejscowego są zgodne z zapisami wyżej przywołanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Następnie przygotował odpowiednie materiały geodezyjne i ustalił niezbędny zakres prac planistycznych;

2. przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania projektu;

3. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do opracowania rzeczzonego projektu;

4. przygotował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i otrzymał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do sporządzonego projektu planu miejscowego;

5. uzyskał wymagane prawem uzgodnienia i opinie do projektu planu od wyznaczonych organów administracji publicznej i instytucjami;

6. ogłosił w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2012 r. do 18 maja 2012 r. i zorganizował w dniu 27 kwietnia 2012 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami urbanistycznymi. Było to pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu w wyżej wymienionym terminie wpłynęło do Burmistrza Szubina 6 uwag. Uwagi te zostały rozpatrzone zarządzeniem nr 0050.1.93.2012 Burmistrza Szubina z dnia 28 czerwca 2012 r. Jedna uwaga została w całości rozpatrzona negatywnie. Dotyczyła ona powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kosztem pasa drogowego. Kolejne cztery uwagi Burmistrz Szubina rozstrzygnął pozytywnie. Ostatnia uwaga została rozpatrzona częściowo pozytywnie, a dotyczyła terenów oznaczonych symbolami: A-1ZP i B-9U. Odrzucona została prośba o wprowadzenie lokalizacji na tych terenach inwestycji i przedsięwzięć, dla których wymagane jest opracowanie raportu oddziaływania na środowisko. Burmistrz nie wyraził także zgody na wprowadzenie na terenie A-1ZP możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenia lokalizacji zabudowy wielorodzinnej w konturze urbanistycznym B-9U. Natomiast przychylił się do prośby wnioskodawcy dotyczącej wprowadzenia na terenie B-9U lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz zmniejszył powierzchnię nowowydzielanych działek z 2000 m² na 1000 m². Wprowadzone zmiany do projektu planu miejscowego, wynikające z przyjęcia wniesionych uwag, skutkowały ponowieniem uzgodnień i opinii projektu planu w niezbędnym zakresie oraz ponownym jego wyłożeniem do publicznego wglądu, co jest zgodne z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku opracowania nowego projektu planu i po uzyskaniu jego pozytywnej oceny przez odpowiednie organy i instytucje, Burmistrz Szubina, ponownie wyłożył rzeczony projekt do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 22 października 2012 r. do 23 listopada 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Szubinie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 listopada 2012 r. W trakcie drugiego wyłożenia wpłynęło również sześć uwag. Zgodnie z prawem Burmistrz Szubina, rozpatrzył je poprzez wydanie zarządzenia nr 0050.1.2.2013 z dnia 2 stycznia 2013 r.

Jedna uwaga została wycofana w całości. Pismo z prośbą o wycofanie wpłynęło w terminie możliwości składania uwag, zatem nie była ona rozpatrywana. Cztery kolejne uwagi dotyczyły tego samego terenu i zostały rozstrzygnięte w całości pozytywnie. Ostatnia uwaga rozpatrzona również w całości pozytywnie dotyczyła dz. nr 278/3 w Szubinie. Składający uwagę chciał, aby działka ta włączona została do terenu A-KD-Z1, dzięki czemu jego nieruchomość będzie posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wyłożony projekt planu miejscowego zakładał ujęcie działki nr 278/3 w pasie drogowym A-KD-Z1, więc uwaga była bezpodstawna.

Uwzględnienie zgłoszonych uwag spowodowało konieczność wprowadzenia zmian w projekcie planu, jednakże burmistrz uznał je za na tyle nieistotne, że nie ponoszą za sobą potrzeby ponowienia procedury uzgodnień, opinii i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Dzięki czemu burmistrz mógł przedstawić projekt uchwały i przekazać go pod głosowanie Radzie Miejskiej.

Rada Miejska w Szubinie przyjmując uchwały o nieuwzględnieniu negatywnie rozpatrzonych uwag podtrzymała stanowisko Burmistrza Szubina w tej kwestii.

W wyniku realizacji ustaleń powyższego planu, na obszarze tym może powstać nawet do 200 nowych domów jednorodzinnych. Przyrost liczby mieszkańców szacowany jest na poziomie powyżej 1 tys. osób.

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nałożyła obowiązek na organ sporządzający projekt planu miejscowego nowe zadania. Odnoszą się one głównie do zwiększenia udziału społeczeństwa przy pracach związanych z opracowaniem projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko oraz opracowaniu ekofizjograficznym. Ustawa ta przewiduje, dla dokumentów wymagających przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a takim jest plan miejscowy, udziału społeczeństwa na każdym etapie opracowywania projektu dokumentu. Zgodnie z ustawą zapewniono możliwość aktywnego udziału społeczeństwa w opracowaniu projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko tego planu, poprzez:

1. podanie do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz obwieszczenia, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie, a także zawiadomienie właściwych organów tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nakle nad Notecią o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego dla północno - zachodniej części miasta Szubiny;

2. na podstawie art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzgodniony został z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

3. wyznaczono terminy na zapoznanie się z treścią projektu planu, prognozą i opracowaniem ekofizjograficznym, w czasie trwania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

4. zgodnie z art. 21 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Szubina w publicznie dostępnych wykazach umieścił dane dotyczące projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, opracowaniu ekofizjograficznym, uzgodnieniach i opiniach, w związku z upowszechnianiem informacji o środowisku i jego ochronie;

5. w ustawowych terminach, w związku z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska, do przedmiotowego projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynął żaden wniosek.

Dla terenów przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych, przewiduje się ustalenie stawki procentowej dla naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, w wysokości 30%.

Należy także wspomnieć, że przedmiotowy plan zastąpi już obowiązujący plan miejscowy dla terenu tzw. pawilonów przy ul. Gen. J. Dąbrowskiego. Będzie to kontynuacja zapisów z wersji poprzedniej, mająca charakter porządkujący, istniejących w rzeczywistości warunków przestrzennych tego miejsca. Uchwalenie omawianego tutaj planu spowoduje automatycznie uchYLENIE planu z 1999 r. Omawiany plan miejscowy uwzględnia główne

funkcje, obowiązujące na terenie przyległym od strony zachodniej, wynikające z planu miejscowego z 2003 r. i stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalenia planu umożliwią określenie zasad lokalizacji nowych obiektów wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ustala parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu, co w sposób wydatny poprawi jakość i funkcjonalność życia mieszkańców. Dzięki wskazaniu w planie miejscowym odpowiednich wskaźników kształtowania zabudowy oraz gabarytów obiektów, intensywności zabudowy możemy w realny sposób przyczynić się do ochrony dziedzictwa przyrodniczego, kulturowego, krajobrazowego oraz do podniesienia walorów architektonicznych okolicy. Znaczącym jest również to, że na terenie objętym planem możliwe jest znaczne przyspieszenie procesu inwestycyjnego, na co często zwracają uwagę inwestorzy, a tym samym wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna tego terenu. Omawiany projekt planu miejscowego obejmuje część miasta Szubina, która w najbliższych czasach będzie narażona na bardzo zintensyfikowany proces urbanizacji miasta. Jednym z nadrzędnych celów dobrego zarządzania miastem jest przeprowadzenie jego zrównoważonego rozwoju przestrzennego w sposób jak najmniej inwazyjny w stosunku do otaczającego środowiska naturalnego i istniejącej struktury miejskiej. Niniejszy plan pozwoli otworzyć dla miasta nowe tereny inwestycyjne, głównie pod zabudowę mieszkaniową różnego typu. Uchwalenie planu miejscowego stworzy możliwość na powolny aczkolwiek systematyczny, oparty na właściwych zasadach proces rozrastania się miasta. Plany miejscowe jako akty prawa miejscowego stoją na straży zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy rozwojem, a środowiskiem naturalnym.

Planowe gospodarowanie przestrzenią publiczną w postaci uchwalonego planu miejscowego, z uwzględnieniem wszystkich zasad ładu przestrzennego, staje się podstawą do prawidłowego i racjonalnego korzystania z dóbr materialnych jak i niematerialnych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za celowe.

Przewodniczący Rady

Marek Domżała