



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 28 listopada 2014 r.

Poz. 3208

### UCHWAŁA NR LXXX/1446/2014 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 78,20 ha, położony na osiedlu Przybyszówka w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie.

**§ 3. 1.** W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN, o łącznej powierzchni ok. 28,06 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) MN/U, o łącznej powierzchni ok. 13,19 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) U/MN, o łącznej powierzchni ok. 20,83 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) U, o powierzchni 2,54 ha, pod usługi;

- 5) ZU, o łącznej powierzchni ok. 2,26 ha, pod zieleń urządzoną;
- 6) KS/ZU, o powierzchni ok. 0,33 ha, pod parkingi powierzchniowe i zieleń urządzoną;
- 7) ZP, o powierzchni ok. 0,27 ha, pod zieleń urządzoną o charakterze parkowym;
- 8) KDG, o powierzchni ok. 3,99 ha, pod drogę publiczną główną;
- 9) KDL, o łącznej powierzchni ok. 3,96 ha, pod drogi lokalne publiczne;
- 10) KDD, o łącznej powierzchni ok. 1,02 ha, pod drogi publiczne dojazdowe;
- 11) KDW, o łącznej powierzchni ok. 0,52 ha, pod ogólnodostępne drogi wewnętrzne;
- 12) KX/KD, o łącznej powierzchni ok. 1,15 ha, pod ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne;
- 13) K, o powierzchni ok. 0,04 ha, pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną;
- 14) E, o łącznej powierzchni ok. 0,04 ha, pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami w nawiasach [DW].

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego terenów są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w 3 ust. 1 i 2, należy przez to rozumieć symbole identyfikacyjne terenów, zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu zabudowy, przy czym nie dotyczy ona takich części budynku jak schody zewnętrzne i niepodparte okapy dachów oraz nie dotyczy istniejących budynków w przypadku ich nadbudowy;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w ciągu której należy sytuować zabudowę, przy czym nie dotyczy ona takich części budynku jak schody zewnętrzne i niepodparte okapy dachów oraz nie dotyczy istniejących budynków w przypadku ich nadbudowy;
- 4) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym nastawione na osiągnięcie zysku;
- 5) usługach wymagających otwartego składowania – należy przez to rozumieć tereny składow związane z prowadzoną działalnością usługową lub handlową np. składy węgla, drzewa, materiałów budowlanych, itp.;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa lub handlowa nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę; wskaźnikach miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) dla terenów usługowych:

	RODZAJ USŁUG	ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH	ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH DLA OBSŁUGI I DOSTAW
1.	OBIEKTY HANDLOWE	3 MIEJSCA NA 100 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ	1 MIEJSCE NA 200 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI USŁUGOWEJ
2.	RESTAURACJE, KAWIARNIE	3 MIEJSCA NA 10 MIEJSC KONSUMPCYJNYCH	1 MIEJSCE NA 200 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI USŁUGOWEJ

3.	KINA, TEATRY, LOKALE ROZRYWKOWE	3 MIEJSCA NA 10 MIEJSC WIDOWISKOWYCH	1 MIEJSCE NA 200 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI USŁUGOWEJ
4.	BIURA, BANKI, URZĘDY	3 MIEJSCA NA 10 ZATRUDNIONYCH	1 MIEJSCE NA 50 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI USŁUGOWEJ
5.	HOTELE, MOTELE, PENSJONATY	3 MIEJSCA NA 10 ŁÓŻEK	1 MIEJSCE NA 50 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI USŁUGOWEJ
6.	PRZYCHODNIE ZDROWIA, PORADNIE MEDYCZNE	3 MIEJSCA NA 100 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ	1 MIEJSCE NA 200 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI USŁUGOWEJ
7.	SZKOŁY, PRZEDSZKOLA, ŻŁOBKI	3 MIEJSCA NA 10 ZATRUDNIONYCH	_____
8.	UCZELNIE WYŻSZE	3 MIEJSCA NA 10 ZATRUDNIONYCH I 1 MIEJSCE NA 10 STUDENTÓW	_____
9.	OBIEKTY NAUKOWE I BADAWCZE	3 MIEJSCA NA 10 ZATRUDNIONYCH	_____
10.	SERWISOWO-NAPRAWCZE	1 MIEJSCE NA 100 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ	_____

§ 5. Przedsięwzięcia należące do potencjalnie mogących oddziaływać na środowisko lokalizowane na terenie objętym planem nie powinny wpływać na pogorszenie stanu powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu należy przewidzieć urządzenia ograniczające jego poziom.

§ 6. 1. Na terenie objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach komunikacji, zieleni urządzonej oraz w granicach terenów usługowych wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizowania reklam w pasach drogowych.

2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, linii elektroenergetycznych poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych urządzeń, ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania.

3. Oznaczone na rysunku planu przebiegi i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami oddziaływania mają charakter informacyjny i mogą ulec zmianie w przypadku likwidacji urządzeń, zmiany ich parametrów lub trasy.

4. Ustalone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały zasady kształtowania działek budowlanych:

- 1) mają zastosowanie również w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości na terenie objętym planem;
- 2) nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz przepompowni ścieków komunalnych.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów przyległych z istniejących dróg publicznych: ul. Krakowska, ul. Dworzysko, ul. Łanowa, ul. Ceramiczna;
- 2) obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg i ciągów pieszo - jezdnych:

- a) drogi publicznej głównej KDG,
- b) dróg publicznych lokalnych oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL i 5.KDL,
- c) dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD,
- d) dróg wewnętrznych ogólnodostępnych oznaczonych symbolami: 1.KDW, 2.KDW i 3. KDW,
- e) ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: 1.KX/KD, 2.KX/KD, 3.KX/KD, 4.KX/KD, 5.KX/KD, 6.KX/KD, 7.KX/KD i 8.KX/KD,
- f) dróg wewnętrznych stanowiących indywidualne dojazdy i dojścia do działek oznaczonych symbolami: [DW].

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
  - a) z istniejących wodociągów usytuowanych w ulicach: Krakowskiej, Łanowej i Dworzysko,
  - b) z projektowanego wodociągu dla strefy aktywności gospodarczej „Dworzysko”,
  - c) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  100 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
  - a) do istniejących kanałów sanitarnych zlokalizowanych w rejonie ulic: Łanowej, Dworzysko, Ceramicznej i Krakowskiej ,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\Phi$  200 mm oraz kanały tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm,
  - c) przewiduje się przerzut ścieków komunalnych z części północno-zachodniej obszaru objętego planem poprzez przepompownię ścieków i rurociągi tłoczne do kolektora sanitarnego projektowanego dla strefy aktywności gospodarczej „Dworzysko”,
  - d) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować na terenie K oraz wg potrzeb na terenach usługowych i na terenach zieleni urządzonej,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dla przepompowni ścieków komunalnych działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, przy czym ustalenie to nie dotyczy terenu K,
  - f) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków dla nowych obiektów;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
  - a) do potoku Przyrwa – poprzez budowę kolektora deszczowego o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  800 mm zlokalizowanego w południowej części planu,
  - b) do potoku Czarna – poprzez budowę kolektora deszczowego o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  500 mm włączonego do kolektora deszczowego zlokalizowanego w północno-zachodniej części planu (odbierającego wody opadowe i roztopowe ze strefy aktywności gospodarczej „Dworzysko”,
  - c) poprzez rozbudowę sieci kanałów deszczowych o kanały o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  300 mm,
  - d) do czasu realizacji rozwiązań określonych w lit. a, b i c dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własnej nieruchomości, w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich osób trzecich;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny - z istniejącej miejskiej sieci gazowej, w tym:
  - a) z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I° przy ul. Strzyżowskiej poprzez istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia DN 200/150 mm przebiegającą po północnej stronie ul. Krakowskiej oraz z istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w ulicach: Łanowej, Ceramicznej, Dworzysko,

- b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z miejskiej sieci elektroenergetycznej, przy czym:
- linie średniego lub niskiego napięcia należy prowadzić jako podziemne wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub na innych terenach, w sposób który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
  - dopuszcza się linie elektroenergetyczne w wykonaniu nadziemnym,
  - zabrania się zadrzewiania obszarów pod elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi 15 kV w pasach szerokości 11 m (po 5,5 m w obie strony od osi linii) oraz w pasach przeznaczonych dla infrastruktury elektroenergetycznej,
  - stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy lokalizować na terenach E oraz wg potrzeb na terenach usługowych, usługowo – mieszkaniowych oraz na terenach zieleni urządzonej i parkowej,
  - dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV działek o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; ustalenie nie dotyczy terenów E,
  - dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii;
- 7) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, ciągu pieszego w zieleni lub na terenach zieleni, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w przypadku gdy usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w pkt 7, byłoby sprzeczne z przepisami odrębnymi dopuszcza się jej usytuowanie na terenach nie wymienionych w pkt 7;
- 9) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 9. 1.** Gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN, o powierzchni ok. 6,67 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 6 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych: 1. KDL i 2.KDL,
  - 4 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 2.KX/KD oraz 4 m od linii wewnętrznego podziału dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu linią przerywaną;
- wskaźnik intensywności zabudowy:
  - 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:

- a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
- b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

6) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
- b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się:

- a) zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,
- b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia, i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 1.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych: 1. KDL i 2.KDL, z ciągu pieszo-jezdnego 2.KX/KD oraz z wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, drogi wewnętrznej [DW];
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;

3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 12.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MN, o powierzchni ok. 1,70 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej: 1. KDL,

b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 3.KDL,

c) 4 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 2.KX/KD;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,

b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:

a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,

b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

6) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,

b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,

c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się:

a) zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,

b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia, i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;

2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;

3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;

4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;

6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;

7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 2.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych: 1.KDL i 3.KDL oraz z ciągu pieszo-jezdnego 2.KX/KD;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.

#### 6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 13.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN, o powierzchni ok. 3,94 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 5 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 4.KDL,
  - b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 3.KDD oraz drogi wewnętrznej ogólnodostępnej 2.KDW;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
  - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
  - b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się:
  - a) zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,



b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia, i wysokości powyżej 1,7 m.

### 3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 3.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

### 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej 4.KDL, drogi dojazdowej 3.KDD oraz drogi wewnętrznej ogólnodostępnej 2.KDW;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 14. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.MN, o powierzchni ok. 3,38 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1.KDL,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 4.KDL,

- c) 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 3.KDD, od drogi wewnętrznej ogólnodostępnej 1.KDW oraz od wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, drogi wewnętrznej [DW];
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
- 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
- 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 6) dopuszcza się:
- lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
  - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się:
- zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia, i wysokości powyżej 1,7 m.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:
- wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
  - wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
  - wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
  - elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- teren 4.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
    - 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
    - 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
    - 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
  - szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej– 14,0 m,
    - dla zabudowy szeregowej– 9,0 m;

- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 20^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych: 1.KDL i 4.KDL, drogi dojazdowej 3.KDD, drogi wewnętrznej ogólnodostępnej 1.KDW oraz z wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, drogi wewnętrznej [DW];
  - 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
  - 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 15. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.MN, o powierzchni ok. 2,89 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1.KDL,
    - b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 4.KDD, ciągu pieszo-jezdnego 6.KX/KD oraz od wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, drogi wewnętrznej [DW];
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
    - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
    - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
    - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
  - 6) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
    - b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
    - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) zakazuje się:
    - a) zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,
    - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.
- #### 3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:
- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
  - 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
  - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 5.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 20^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej 1.KDL, drogi dojazdowej 4.KDD, ciągu pieszo-jezdnego 6.KX/KD oraz wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, drogi wewnętrznej [DW];
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 16. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6.MN, o powierzchni ok. 6,74 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1.KDL,
  - b) 4 m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnych 6.KX/KD, 7.KX/KD i 8.KX/KD oraz od wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, drogi wewnętrznej [DW];
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
  - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

6) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
- b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się:

- a) zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,
- b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 6.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej 1.KDL, ciągów pieszo-jezdnych: 6.KX/KD, 7.KX/KD i 8.KX/KD oraz wyznaczonych linią wewnętrznego podziału, dróg wewnętrznych [DW];
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.MN, o powierzchni ok. 2,92 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych: 1.KDL i 5.KDL,
  - b) 4 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 8.KX/KD oraz od dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
  - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
  - b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się:
  - a) zabudowy tymczasowej i wolnostojących obiektów reklamowych,
  - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 7.MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,

- c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych: 1.KDL i 5.KDL, z ciągu pieszo-jezdnego 8.KX/KD oraz z dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej.

#### 6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 18. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN/U, o powierzchni ok. 5,05 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, poza granicą planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL,
  - c) 5 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej i dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 3.KDL i 2. KDD,
  - d) 4 m od linii wewnętrznego podziału, wyznaczonej drogi wewnętrznej [DW];
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
  - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
  - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych,
  - c) powierzchnia funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 60% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - e) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się:

- a) zabudowy tymczasowej,
- b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych z dopuszczeniem usług należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 1.MN/U można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDD, 3.KDL, z drogi lokalnej poza granicą planu oraz z dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej:
  - a) budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej,
  - b) budynkiem mieszkaniowym, gospodarczym lub garażowym z dopuszczeniem usług, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 19. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MN/U, o powierzchni ok. 1,61 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.



## 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD,
  - c) 5 m od ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KX/KD;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
  - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
  - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych,
  - c) powierzchnia funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 60% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - e) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się:
  - a) zabudowy tymczasowej,
  - b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych z dopuszczeniem usług należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

## 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 2.MN/U można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
    - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
    - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
  - 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
    - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
  - 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
  - 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDD i 3.KX/KD;
  - 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
  - 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej:
    - a) budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej,
    - b) budynkiem mieszkaniowym, gospodarczym lub garażowym z dopuszczeniem usług, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej.
- § 20.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN/U, o powierzchni ok. 1,98 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL,
    - b) 5-6 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW, jak na rysunku planu,
    - c) 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 5.KDD, wewnętrznej 3.KDW oraz od dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
    - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
    - a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
    - b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
  - 6) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
- b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych,
- c) powierzchnia funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 60% powierzchni wewnętrznej budynku,
- d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
- e) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
- f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się :

- a) zabudowy tymczasowej,
- b) stosowania ogrodzeń, z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych z dopuszczeniem usług należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 3.MN/U można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 3.KDD, 1.KDW i 3.KDW oraz z dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;

3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej:

- a) budynkiem mieszkaniowym jednorodinnym, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej,
- b) budynkiem mieszkaniowym, gospodarczym lub garażowym z dopuszczeniem usług, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 21. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.MN/U, o powierzchni ok. 2,00 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3. KDD, od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej planowanej poza granicami projektu planu oraz od dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału,
- b) 5 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDW, jak na rysunku planu;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
- b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:

- a) 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
- b) 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

6) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
- b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych,
- c) powierzchnia funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 60% powierzchni wewnętrznej budynku,
- d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
- e) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
- f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się :

- a) zabudowy tymczasowej,
- b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;

2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;

3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;

- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków mieszkalnych z dopuszczeniem usług należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 4.MN/U można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej - 9,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.KDD i 3.KDW, z dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału, oraz z drogi dojazdowej planowanej poza granicami projektu planu;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej:
  - a) budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej,
  - b) budynkiem mieszkaniowym, gospodarczym lub garażowym z dopuszczeniem usług, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

#### 6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 22. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.MN/U, o powierzchni ok. 2,39 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3. KDD, od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW, od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej planowanej poza granicami projektu planu (ul. Ceramicznej planowanej do poszerzenia) i ciągów pieszo-jezdných: 4.KX/KD i 5.KX/KD;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) 0,2-0,5 dla działki w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 0,2-0,7 dla działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż:
- 35% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
  - 45% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 6) dopuszcza się:
- lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków garażowych na 1-2 samochody osobowe,
  - usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych,
  - powierzchnia funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 60% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się :
- zabudowy tymczasowej,
  - stosowania ogrodzeń, z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
- wysokość zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 8,5 m;
  - wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 1 kondygnacji nadziemnej i nie wyższa niż 6 m;
  - wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
  - elewacje frontowe budynków mieszkalnych z dopuszczeniem usług należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- teren 5.MN/U można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż:
    - 0,07 ha - w zabudowie wolnostojącej,
    - 0,05 ha - w zabudowie bliźniaczej,
    - 0,03 ha - w zabudowie szeregowej;
  - szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 17,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej– 14,0 m,
    - dla zabudowy szeregowej– 9,0 m;
  - kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
  - dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniej niż 5 m.

### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.KDD i 2.KDW z ciągów pieszo – jezdnych: 4.KX/KD i 5.KX/KD, oraz z drogi dojazdowej planowanej poza granicami projektu planu (ul. Ceramicznej planowanej do poszerzenia);
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej:
  - a) budynkiem mieszkaniowym jednorodinnym, co najmniej 1 miejsce dla samochodu osobowego na działce budowlanej,
  - b) budynkiem mieszkaniowym, gospodarczym lub garażowym z dopuszczeniem usług, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

**§ 23.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U/MN, o powierzchni ok. 1,88 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD i ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KX/KD;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
  - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych lub w budynkach w całości przeznaczonych pod usługi,
  - c) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - e) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,
  - f) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy tymczasowej,
  - b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
  - 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 7 m;
  - 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;

- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków należy sytuować od przylegającego do drogi frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 9) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 1.U/MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1.KX/KD;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 24. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.U/MN, o powierzchni ok. 3,04 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
  - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych lub w budynkach w całości przeznaczonych pod usługi,
  - c) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,



- e) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,
- f) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
- g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy tymczasowej,
- b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 9) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 2.U/MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD i 2.KDL;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 25. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.U/MN, o powierzchni ok. 0,85 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, zwarta lub szeregowa;
  - 2) obie funkcje należy traktować równorzędnie, przy zachowaniu proporcji, by żadna z nich nie przekroczyła 70% powierzchni wewnętrznej budynku;
  - 3) od strony drogi publicznej 1.KDZ planowanej poza granicami projektu planu oraz od strony drogi publicznej 1.KDL akcentowanie pierzei narożnych, zwłaszcza w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem A;
  - 4) obowiązująca linia zabudowy:
    - a) 5 m od linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.ZU oraz od linii rozgraniczającej teren parkingu i zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KS/ZU,
    - b) 5 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny 3.KX/KD,
    - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
  - 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni terenu;
  - 8) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów małej architektury (fontann, altan, ścieżek, mostków, murów oporowych, pomników itp.),
    - b) urządzenie trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, oświetlenia, ławek i placów zabaw,
    - c) dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) garaże podziemne,
    - e) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
    - f) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu symbolem R;
  - 10) zakazuje się lokalizacji:
    - a) myjni samochodowych, stacji paliw, warsztatów lakierniczych oraz usług wymagających otwartego składowania,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących,
    - c) zabudowy tymczasowej,
    - d) stosowania ogrodzeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
  - 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 3) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 4) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
  - 5) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;

6) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do obowiązującej linii zabudowy- 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL oraz z ciągu pieszo-jezdnego 3.KX/KD;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 26. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.U/MN, o powierzchni ok. 2,44 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) nie mniej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla obiektów i budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, jak na załączniku graficznym,
  - b) nie mniej niż 8 m od linii rozgraniczającej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla budynków gospodarczych, garażowych lub magazynowych, jak na załączniku graficznym,
  - c) 4 m od linii rozgraniczającej: ciągów pieszo-jezdnich, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.KX/KD i 5.KX/KD oraz ul. Ceramicznej poza granicami planu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
  - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych lub w budynkach w całości przeznaczonych pod usługi,
  - c) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - e) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,
  - f) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakazuje się lokalizacji:

a) zabudowy tymczasowej,

b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 9) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 4.U/MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG poprzez drogi wewnętrzne („drogi serwisowe”) oznaczone na rysunku planu symbolem [DW], z ciągów pieszo-jezdnich: 4.KX/KD i 5.KX/KD oraz ul. Ceramicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 27.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.U/MN, o powierzchni ok. 4,64 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) nie mniej niż 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla obiektów i budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, jak na załączniku graficznym odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - b) nie mniej niż 18 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla budynków gospodarczych, garażowych lub magazynowych, na działkach znajdujących się poza strefą kontrolowaną od gazociągu wysokopiętnego Ø400, jak na załączniku graficznym,
  - c) nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla budynków gospodarczych, garażowych lub magazynowych, na działkach znajdujących się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokopiętnego Ø400, jak na załączniku graficznym,
  - d) 5 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDL,
  - e) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDW, ciągu pieszo-jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KX/KD oraz 4 m od dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dopuszcza się:
    - a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
    - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych lub w budynkach w całości przeznaczonych pod usługi,
    - c) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
    - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
    - e) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,
    - f) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
    - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) zakazuje się lokalizacji:
    - a) zabudowy tymczasowej,
    - b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 7 m;
  - 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
  - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
  - 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;

- 7) elewacje frontowe budynków należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 9) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 5.U/MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG poprzez drogi wewnętrzne („drogi serwisowe”) oznaczone na rysunku planu symbolem [DW] oraz z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.KDL i 2.KDW, ciągu pieszo-jezdnego 5.KX/KD oraz z dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 28. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6.U/MN, o powierzchni ok. 6,40 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) nie mniej niż 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla obiektów i budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, jak na załączniku graficznym odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - b) nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG dla budynków gospodarczych, garażowych lub magazynowych, na działkach znajdujących się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokoprężnego Ø400, jak na załączniku graficznym,
  - c) 10 m od zachodniej granicy planu, która pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi głównej, projektowanej poza granicami planu,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 5.KDL,
  - e) 4 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu 8.KX/KD oraz od dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

## 6) dopuszcza się:

- a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
- b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych lub w budynkach w całości przeznaczonych pod usługi,
- c) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
- d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
- e) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,
- f) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
- g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

## 7) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy tymczasowej,
- b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 9) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

## 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 6.U/MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

## 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG poprzez drogi wewnętrzne („drogi serwisowe”) oznaczone na rysunku planu symbolem [DW] oraz z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu 5.KDL, ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu 8.KX/KD oraz z dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 29.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.U/MN, o powierzchni ok. 1,58 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL i 5.KDL,
    - b) 10 m od linii rozgraniczającej terenu 1.ZU;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dopuszcza się:
    - a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
    - b) usługi w budynkach: mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych lub w budynkach w całości przeznaczonych pod usługi,
    - c) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
    - d) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
    - e) lokalizację nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,
    - f) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
    - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) zakazuje się lokalizacji:
    - a) zabudowy tymczasowej,
    - b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 7 m;
  - 3) wysokość altan, wiat, szklarni, itd. nie wyższa niż 4 m;
  - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;



- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 7) elewacje frontowe budynków należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 9) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 7.U/MN można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL i 5.KDL;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, według wskaźnika zawartego w § 4 pkt.8.

**§ 30.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, o powierzchni ok. 2,54 ha, przeznacza się pod usługi.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wymienionej w §4 pkt.8;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej terenu zieleni urządzonej 2.ZU, drogi lokalnej 2.KDL i ciągu pieszojezdnego 1.KX/KD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowych oraz garaży podziemnych,
  - b) budynków handlowych i handlowo-usługowych o powierzchni zabudowy do 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) budynków zaplecza technicznego, powiązanych z funkcją podstawową, sytuowanych w drugiej linii zabudowy, za w/w budynkami,
  - d) budowli i obiektów małej architektury, stanowiących uzupełnienie zabudowy usługowej itd.,
  - e) nośników reklamowych o wymiarze: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 3 m i o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej niż 2 m nad poziomem terenu,

- f) znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
- g) budowę dróg wewnętrznych sytuowanych prostopadle do drogi 2.KDL,
- h) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy tymczasowej,
- b) lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, warsztatów lakierniczych oraz usług wymagających otwartego składowania,
- c) montażu urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, na ich dachach spadzistych i elewacjach od strony dróg publicznych,
- d) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy zaplecza technicznego do 8 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 3) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 6 m;
- 4) wysokość altan, wiat itd. nie wyższa niż 4 m;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 7) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym;
- 8) elewacje frontowe budynków usługowych należy sytuować od przylegającego do drogi, frontu działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 9) przeszklenia elewacji frontowych budynków usługowych nie mniej niż 40% powierzchni ściany;
- 10) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) teren 1.U można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały na działki, dopuszcza się łączenie działek oraz dopuszcza się podziały na działki budowlane, pod warunkiem zachowania zasady, że powstaną nowe działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,20 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją  $\pm 20^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m, a także pod stacje transformatorowe.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL i 2.KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KX/KD;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
- 3) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z paragrafem § 4 pkt.8.

**§ 31.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.ZU, 2.ZU, 3.ZU, 4.ZU, 5.ZU i 6.ZU, o łącznej powierzchni ok. 2,25 ha, przeznacza się pod ogólnodostępną zieleń urządzoną (niską, średniowysoką i wysoką).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury (wiat przystankowych, murów oporowych, itp.),
  - b) trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, oświetlenia,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizację zjazdów indywidualnych i publicznych stanowiących dostępność komunikacyjną terenów sąsiednich z istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych:
  - a) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu symbolem R, w odległości min. 100 m od siebie,
  - b) o module: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 4 m, przy maksymalnych wymiarach: 3 m x 4,5 m,
  - c) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej jak 1 m nad poziomem terenu;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
- 5) dostępność komunikacyjna terenów bezpośrednia z przyległych dróg publicznych.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe.

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS/ZU, o powierzchni ok. 0,33 ha, przeznacza się teren pod parkingi powierzchniowe i zieleń urządzoną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury (wiat przystankowych, murów oporowych, itp.),
  - b) trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, oświetlenia,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – nie mniejszy niż 35%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 4) dostępność komunikacyjna z drogi 1.KDL.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe.

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, o powierzchni ok. 0,27 ha, przeznacza się pod ogólnodostępną zieleń urządzoną o charakterze parkowym.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury (fontann, altan, wiat przystankowych, mostków, murów oporowych, pomników itp.),
  - b) trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, oświetlenia, ławek i placów zabaw,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – nie mniejszy niż 80%;

- 3) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
- 4) dostępność komunikacyjna z dróg: 1.KDL, 4.KDL i 4.KDD.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe.

**§ 34.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG, o powierzchni ok. 3,99 ha, przeznacza się pod drogę publiczną główną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 35,0 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniej niż 14,0 m;
- 3) szerokość chodników nie mniej niż 2,0 m;
- 4) szerokość ścieżek rowerowych nie mniej niż 1,5m;
- 5) szerokość dróg wewnętrznych [DW] wyznaczonych linią wewnętrznego podziału nie mniej niż 7,0 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ekranów akustycznych poza pasem drogowym,
  - b) kiosków i wiat przystankowych,
  - c) nośników reklamowych wyłącznie przy przystankach komunikacji zbiorowej,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się ochronę i zakaz zabudowy ciągu i osi widokowej, wyznaczonej na rysunku planu.

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL i 5.KDL, o łącznej powierzchni ok. 3,96 ha, przeznacza się pod drogi publiczne lokalne.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 1.KDL od 12,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL i 5.KDL nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) szerokość jezdni nie mniej niż 7,0 m;
- 4) szerokość chodników nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem drogi 1.KDL, w której na odcinku o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających dopuszcza się chodnik o szerokości nie mniej niż 1,5 m;
- 5) szerokość ścieżki rowerowej 2,0 m, z wyjątkiem drogi 1.KDL, w której na odcinku o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających dopuszcza się ścieżkę rowerową o szerokości nie mniej niż 1,5 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) kiosków i wiat przystankowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - c) nośników reklamowych wyłącznie przy przystankach komunikacji zbiorowej,
  - d) miejsc postojowych.

**§ 36.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD i 2.KDD, o łącznej powierzchni ok. 0,47 ha, przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 12,0 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniej niż 6 m;
- 3) szerokość chodnika nie mniej niż 2 m;
- 4) szerokość ścieżki rowerowej nie mniej niż 2,0 m;

- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 37. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.KDD i 4.KDD, o łącznej powierzchni ok. 0,54 ha, przeznaczone pod drogi publiczne dojazdowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 3.KDD nie mniejsza niż 10,0 m, 4.KDD nie mniejsza niż 8,0 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniej niż 6 m;
- 3) szerokość chodników nie mniej niż 1,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 38. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW i 3.KDW, o łącznej powierzchni ok. 0,77 ha, przeznaczone pod ogólnodostępne drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza niż 8,0m;
- 2) szerokość jezdni nie mniej niż 5 m;
- 3) szerokość chodnika nie mniej niż 1,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 39. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KX/KD, 2.KX/KD, 3.KX/KD, 4.KX/KD, 5.KX/KD, 6.KX/KD, 7.KX/KD i 8.KX/KD, o łącznej powierzchni ok. 1,15 ha, przeznaczone pod ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego:
  - a) 2.KX/KD i 6.KX/KD - nie mniejsza niż 5,0m,
  - b) 1.KX/KD, 3.KX/KD, 4.KX/KD, 5.KX/KD i 7.KX/KD - nie mniejsza niż 6,0m;
- 2) szerokość ciągu pieszo jezdnego 8.KX/KD - od 6,0 m do 7,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni nie mniejsza niż 3,5 - 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 40. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem K, o powierzchni ok. 0,04 ha, przeznaczone pod teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów należy lokalizować przepompownię ścieków;
- 2) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren wokół przepompowni należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia.

3. Dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej do której przylega teren, oznaczonej symbolem 1.KDL.

**§ 41. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.E, 2.E 3.E i 4.E, o łącznej powierzchni ok. 0,04 ha, przeznaczone pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

2. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) w granicach każdego z terenów należy lokalizować stację transformatorową wewnętrzną, parterową, wolnostojącą;
- 2) teren niezabudowany należy zagospodarować pod komunikację wewnętrzną i zielenią urządzoną;

3) stacje należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

3. Dostępność komunikacyjna – z dróg publicznych, do których przylega teren.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

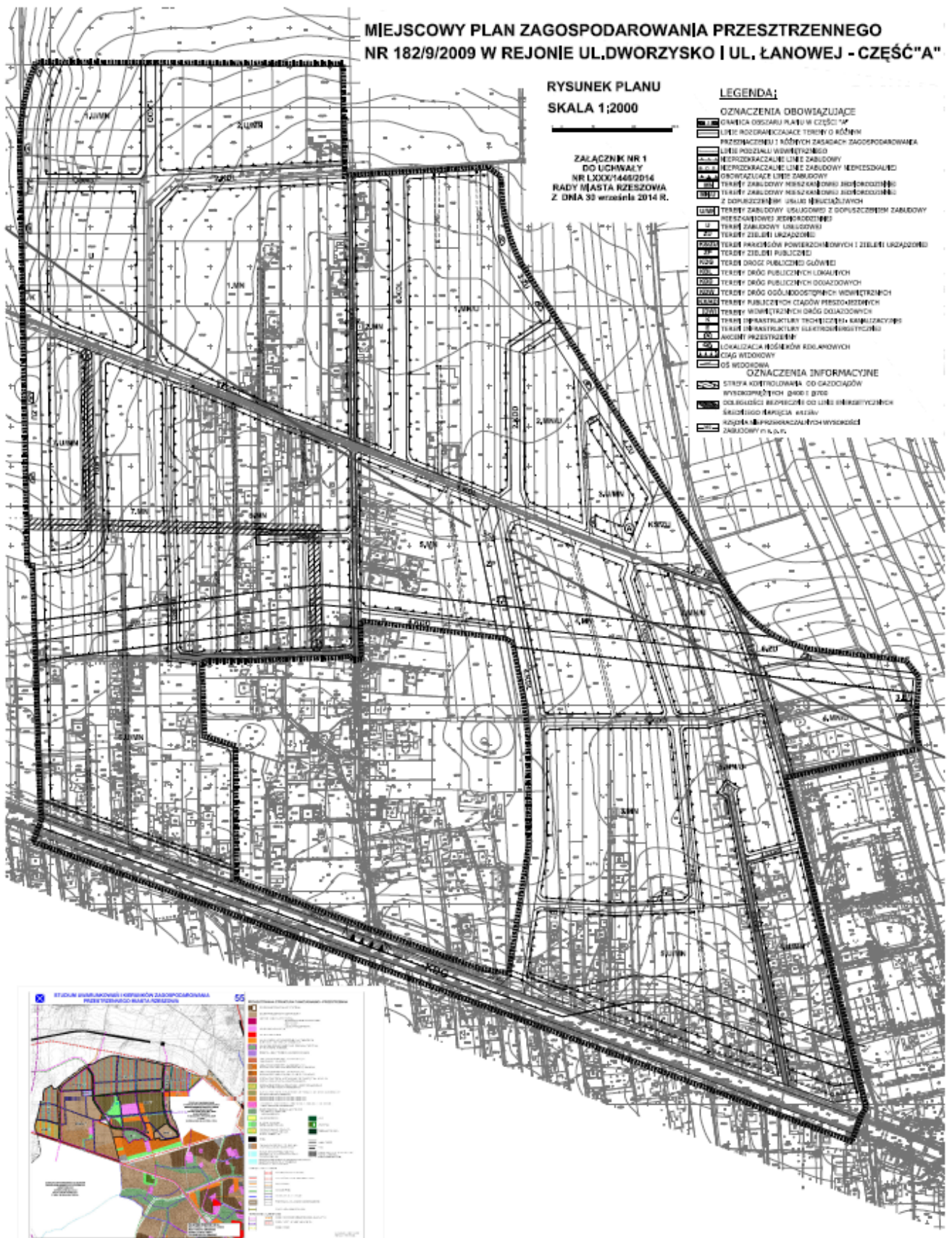
§ 42. Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Rzeszowa

**Andrzej Dec**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXX/1446/2014  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 30 września 2014 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części „A”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust.1 będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.



## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr LXXX/1446/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części „A”**

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr LIV/899/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 kwietnia 2009 r.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni ok. 92 [ha], położony na osiedlu Przybyszówka, po północnej stronie drogi krajowej Nr 4 (ul. Krakowskiej). Na terenie objętym projektem nie ma obecnie żadnych ulic o parametrach drogi publicznej. Cały ten teren obsługiwany jest z ul. Krakowskiej poprzez system wąskich dróg dojazdowych o szerokościach nie przekraczających 4 m.

Opracowanie planu ma na celu zaprojektowanie nowej struktury funkcjonalno – przestrzennej tej części miasta, która stanowiła do niedawna tereny wiejskie. Wiąże się to m.in. z wyznaczeniem terenów pod nowe przebiegi dróg publicznych, które zapewnią powiązania istniejących i projektowanych terenów zabudowy na osiedlu Przybyszówka z innymi osiedlami i centrum miasta.

Ze względu na postępujące zainwestowanie, teren osiedla wymaga zaprojektowania nowego lokalnego układu komunikacyjnego, przystosowanego do współczesnego natężenia ruchu i obowiązujących przepisów, mogącego obsłużyć nowe atrakcyjne tereny mieszkaniowe.

Koncepcja układu komunikacyjnego została opracowana w dostosowaniu do nowych potrzeb i przewidywanych kierunków zagospodarowania osiedla. Projektowane przebiegi dróg publicznych zostały uwzględnione w przedmiotowym projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej na osiedlu Przybyszówka. Zostały przeanalizowane różne warianty przebiegu dróg na terenie osiedla, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz warunków fizjograficznych, w tym ukształtowania terenu. Określone w projekcie planu przebiegi dróg publicznych uwzględniają powiązania komunikacyjne terenów osiedla w szerszym zakresie niż granice projektu planu.

Zmiana Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część A (osiedle Przybyszówka w części XVIII A - Dworzysko), uchwalona uchwałą Nr LX/1026/2009 Rady Miasta Rzeszowa w dniu 29 września 2009r., w kierunkach zagospodarowania w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarze MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, w której dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy usługowej o charakterze podstawowym (usługi komercyjne i publiczne, nie zaliczone do inwestycji celu publicznego), z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także sprzecznych z charakterem zabudowy mieszkaniowej pod względem funkcji, skali i formy, np. stacji paliw;

- dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej powiązanych z istniejącą ul. Krakowską;
- dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej.

Z wytycznych do ustaleń planów miejscowych dla obszaru MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> wynika, że linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji w ramach jednego zespołu zabudowy ustala się w mpzp, który musi być zgodny ze studium w zakresie projektowanych funkcji terenów oraz przebiegu układów komunikacyjnych i klasy projektowanych dróg.

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, oraz obsługę komunikacyjną obecnej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Takie zagospodarowanie terenu pozwoli na dostosowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i komunikacyjnych z otoczeniem, dla potrzeb rozwojowych Miasta Rzeszowa.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno - przestrzenne z terenami sąsiednimi. Wyznaczenie

dróg publicznych jest konieczne z uwagi na wymóg powiązania istniejących i nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej z układem komunikacyjnym miasta. Ponadto projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne mają za zadanie zapewnienie dojazdu do wszystkich działek budowlanych. Bez zapewnienia tego dojazdu nie można wyznaczyć w planie terenów mieszkaniowych.

Szerokości oraz klasa dróg projektowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynikają z koncepcji układu komunikacyjnego Miasta Rzeszowa zawartej w zmianie Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część A (osiedle Przybyszówka w części XVIII A - Dworzysko), uchwalonej przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 29 września 2009r. uchwałą Nr LX/1026/2009.

Projektowane drogi, w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, mają klasę dróg wyznaczoną w Studium aby nie naruszyć ustaleń przyjętych w tym Studium.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.).

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. przepisów.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 20 sierpnia 2009 r., w wyznaczonym terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, zainteresowani mogli wnosić wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 10 wniosków do miejscowego planu, o których mowa w art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na posiedzeniu w dniu 26 kwietnia 2012 r. projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, z uwagami, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

Od 9 sierpnia 2012 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i następnie wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w okresie od dnia 14 listopada do dnia 7 grudnia 2012 r.

Do projektu planu, podczas wyłożenia oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag – do dnia 28 grudnia 2012 r. - wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr VI/858/2013 z dnia 18 stycznia 2013 r.

Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag zawiera zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VI/858/2013 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 18 stycznia 2013 r.

Część wniesionych uwag została uwzględniona w całości lub w części. Wprowadzone korekty, po I wyłożeniu projektu, wymagały ponowienia procedury.

Z obszaru planu na etapie powtórzenia procedury planistycznej, należało wyłączyć z obszaru planu teren oznaczony jako część „B” – tj. teren przyległy do drogi krajowej nr 4 – istniejącej ul. Krakowskiej, położony po obu stronach ul. Dworzysko, objęty strefą ochrony konserwatorskiej, wynikającą bezpośrednio z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. Powodem wyłączenia w/w terenu z uchwalenia planu były liczne uwagi mieszkańców dotyczące głównie układu komunikacyjnego, określonych w Studium zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w tym funkcji i gabarytów zabudowy

oraz zasad ochrony konserwatorskiej. Ponadto zapisy projektu planu były przedmiotem szczegółowych uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. W postanowieniu (L.dz. UOZ-Rz-3-5150.96.2012) z dnia 30.08.2012 r. i w postanowieniu (L.dz. UOZ-Rz-3-5150.96.2012) z dnia 12.11.2012 projekt planu został uzgodniony warunkowo z wymogiem uwzględnienia uwarunkowań konserwatorskich, które były głównym powodem wniesienia uwag:

1) *Poszerzenia strefy ochrony konserwatorskiej w taki sposób, aby ochronie podlegały wszystkie walory zabytkowe pozostałości d. zespołu dworsko-parkowego przy ul. Dworzysko, w tym zachowania jego ekspozycji oraz ciągu widokowego wzdłuż ul. Krakowskiej na zabytkową aleję i d. oficynę;*

2) *Uzupełnienia nowymi nasadzeniami wyciętego drzewostanu w zabytkowej alei przy ul. Dworzysko;*

3) *Dokonania aktualizacji oznaczeń i zapisów dot. istniejących obiektów zabytkowych.*

Mieszkańcy wnioskowali również, by z uwagi na intensywne zagospodarowanie terenu nie zmieniać parametrów dróg dojazdowych i wewnętrznych, co wiązałoby się z koniecznością ingerencji w tereny o intensywnej zabudowie i wykształconej strukturze przestrzennej, uwarunkowanej wymogami dokonywania uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony zabytkowej zabudowy i drzewostanu.

Z analizy uwag mieszkańców, dotyczących terenów objętych wyłączeniem z projektu planu, stwierdza się, że przeprojektowanie planu związane z uwzględnieniem części uwag, wiązałoby się z koniecznością zmiany obowiązującego Studium.

Skorygowany projekt planu przedstawiono powtórnie właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia, a następnie wyłożono ponownie w części „A”, w zakresie wprowadzonych zmian.

W dniach od 5 marca 2014 r. do 4 kwietnia 2014 r. projekt planu w części „A” o powierzchni około 78,20 ha został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, a dyskusja publiczna została wyznaczona na dzień 18 marca 2014 r.

W nieprzekraczalnym terminie do dnia 18 kwietnia 2014 r., każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi na piśmie do Prezydenta Miasta.

Do projektu planu w części „A” podczas wyłożenia oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni, wyznaczonym od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu do publicznego wglądu, tj. do dnia 18 kwietnia 2014 r., wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr VI/1375/2014 z dnia 9 maja 2014 r.

Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag zawiera zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VI/1375/2014 z dnia 9 maja 2014 r.

W wyniku uwzględnienia części wniesionych uwag po II wyłożeniu, dokonano niewielkich korekt w projekcie, których zakres nie wymagał ponowienia procedury opracowania planu, w tym w szczególności opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Wszystkie wniesione do projektu planu uwagi zostały szczegółowo przeanalizowane i uwzględnione w możliwie najszerszym zakresie.

Informacja o podjętych ww. zarządzeniach Prezydenta Miasta została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Ze względu na zakończenie procedury sporządzenia planu Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części „A” przedkłada się Radzie Miasta do uchwalenia projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.