



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 marca 2012 r.

Poz. 2366

UCHWAŁA Nr 290/2012

RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU

z dnia 27 lutego 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południe – etap I” w Radomiu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. – poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Radomiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Stwierdza się zgodność uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południe – etap I”, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia”, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/1999 z dnia 29 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południe – etap I”, obejmujący obszar ograniczony ul. Gębarzewską, zachodnio-południową granicą terenu kolejowego, granicą miasta i ulicą Wierzbicką z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MW, 2U, 3U i 2KDD (do uchwalenia odrębnym planem „Południe – etap II”) - zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

§ 2.1. Określa się granice obszaru objętego planem:

- 1) od strony północnej – północną linią rozgraniczającą terenu ul. Gębarzewskiej,
- 2) od strony wschodniej – zachodnią linią rozgraniczającą terenu kolejowego linii Warszawa – Kraków,
- 3) od strony południowej – granicą miasta Radomia oraz północną granicą terenu kolejowego linii Warszawa - Kraków, od strony południowo - zachodniej – południowo-zachodnią linią rozgraniczającą terenu ul. Wierzbickiej,
- 4) od strony zachodniej – zachodnią linią rozgraniczenia terenu ul. Wierzbickiej.

2. Z opracowania wyłączony jest teren kolejowy jako teren zamknięty w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r. – poz. 717 z późniejszymi zmianami). Granice terenu zamkniętego określa rysunek planu, o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 3.1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) granice terenu zamkniętego,
- 3) linie rozgraniczające tereny wraz z symbolami literowymi i/lub cyfrowymi, identyfikującymi tereny z odnoszącymi się do nich ustaleniami tekstu planu,

- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia lokalizacji budynków istniejących z dopuszczeniem remontu i/lub zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy.

3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – uzasadnienie stwierdzenia zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia”,
- 2) Załącznik nr 3 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – zestawienie tabelaryczne,
- 3) Załącznik nr 4 – określenie sposobu realizacji oraz zasad ich finansowania, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§ 4.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) budynku mieszkalnym wielorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydzielono lub dopuszcza się wydzielanie więcej niż dwu lokali mieszkalnych,
- 4) intensywności zabudowy (działki budowlanej, terenu lub strefy funkcjonalnej) - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków odpowiednio: na działce budowlanej, terenie lub w strefie do powierzchni tej działki, terenu lub strefy,
- 5) liniach rozgraniczających tereny – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania,
- 6) lokalu mieszkalnym integralnie związanym z prowadzoną działalnością – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny:
 - a) właściciela podmiotu gospodarczego,
 - b) stróża lub,
 - c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność,
- 7) miejscach parkingowych wbudowanych - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów, urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów, niezależnie od tego, jakie są pozostałe funkcje tych budynków,
- 8) miejscach postojowych (i/lub parkingowych) otwartych - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowane w ustaleniach planu dla budynków lub poszczególnych typów budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację nowej zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów oraz części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 10) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów dobudowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie,

- 11) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowaną dla budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie, wzdłuż których obowiązuje nakaz lokalizacji krawędzi rzutów nowej zabudowy, przy czym w przypadku lokalizacji budynków ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni elewacji budynków projektowanych, przebudowywanych, nadbudowywanych lub rozbudowywanych zlokalizowane jest zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy, przy czym nie dopuszcza się wysunięcia powierzchni elewacji ww. budynków poza linię zabudowy w kierunku linii rozgraniczających przestrzenie publiczne,
- 12) orientacyjnych liniach rozgraniczających tereny – należy przez to rozumieć linie (zwymiarowane lub nie) oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, nie pokrywające się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu,
- 13) orientacyjnych liniach podziałów własnościowych – należy przez to rozumieć linie (zwymiarowane lub nie) oddzielające na rysunku planu działki budowlane w obrębie jednego terenu, ilustrujące ustalone w planie zasady podziału nieruchomości,
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 15) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.),
- 16) powierzchni zabudowy (działki budowlanej lub terenu) – o ile obowiązujące normy lub przepisy odrębne nie stanowią inaczej należy przez to rozumieć powierzchnię odpowiednio: działki budowlanej lub terenu zajętej przez budynki w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
- 17) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową budynku liczoną zgodnie z polską normą PN-ISO dotyczącą właściwości użytkowych w budownictwie,
- 18) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 19) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność zaliczoną, na podstawie ww. przepisów do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 20) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej” – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związaną z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod tę działalność, wywołującą poza tą działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym np.: produkcja lub przetwórstwo spożywcze, montaż autoalarmów, sklepy całodobowe, reklamy świetlne, parkingi samochodów ciężarowych itp.,
- 21) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane,

- 22) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, place i ulice, w tym zwłaszcza wchodzące w skład wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów przestrzeni publicznej,
- 23) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów,
- 24) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania, które przeważają w danej strefie funkcjonalnej i/lub na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni lub intensywności zabudowy w okresie docelowym realizacji planu lub ich realizacja warunkuje realizację funkcji przeznaczenia dopuszczalnego w tej strefie lub terenie,
- 25) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć łącznie, jeśli są określone dla danej strefy funkcjonalnej lub terenu: przeznaczenie podstawowe lub alternatywne, a także uzupełniające i/lub dopuszczalne,
- 26) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników przestrzeni publicznych, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę,
- 27) strefie bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii średniego i wysokiego napięcia, zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenu,
- 28) strefie funkcjonalnej – należy przez to rozumieć obszar złożony ze wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym, zlokalizowanych w granicach opracowania planu,
- 29) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym,
- 30) usługach - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności i podmiotów gospodarczych, w tym produkcji rzemieślniczej (w wypadku gdy jej detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu), prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach realizujących także funkcje inne niż usługowa,
- 31) usługach infrastruktury społecznej - należy przez to rozumieć obiekt służący wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności w zakresie kultury, oświaty, służby zdrowia (np. świetlice, punkty przedszkolne, żłobki), prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach realizujących także funkcje inne niż usługowa,
- 32) wartościowych drzewach i krzewach – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące na odpowiednich dla siebie siedliskach: łęg jesiono-olszynowy (Circaeo-Alnetum),
 - b) drzewa i krzewy gatunków pospolitych cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia (topola, wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa – powyżej 200cm; klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwia, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130cm; dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarząb, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła, magnolia – powyżej 51cm),
 - c) drzewa i krzewy chronione wg przepisów szczególnych i odrębnych,
 - d) drzewa i krzewy introdukowane, szczególnie rzadkie,
- 33) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość danego obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, a w przypadku budynków – wysokość ich elewacji mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższej kalenicy dachu lub górnej krawędzi najwyższej attyki tego budynku.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały użyty jest termin niewymieniony w ust. 1, a zdefiniowany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. Nr 106 z 2000r. poz. 1126 z późniejszymi zmianami), aktów wykonawczych do tych ustaw lub innych przepisach odrębnych, termin ten należy rozumieć zgodnie z odpowiednią, ustaloną w ww. przepisach definicją.

§ 5.1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) uzyskanie ładu przestrzennego,
- 2) umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- 3) wyznaczenie terenów dla zabudowy usługowej,
- 4) określenie zasad podziału terenu,
- 5) określenie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) określenie zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania,
- 7) określenie tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu strefy,
- 8) umożliwienie działalności inwestycyjnej różnorodnych podmiotów oraz minimalizacja konfliktów pomiędzy środowiskiem naturalnym a użytkownikami przestrzeni,
- 9) ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze planu w zakresie:
 - a) ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
 - b) stworzenia prawidłowego układu komunikacji miejskiej,
 - c) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej miasta,
 - d) zagwarantowania przestrzeni dla celów publicznych.

2. Zadaniem planu jest stworzenie podstaw do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze planu zgodnie z określoną w nim funkcją i w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju.

§ 6.1. Ustalenia dla obszaru objętego planem określa się w podziale na następujące strefy funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej tj. wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem MM,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- 5) tereny zabudowy usług oświatowych, oznaczone symbolem UO,
- 6) tereny zabudowy usług oświatowych, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem UO/US,
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 8) tereny zieleni parkowej urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
- 9) tereny rolne bez prawa zabudowy, oznaczone symbolem R,
- 10) tereny parkingów naziemnych, oznaczone symbolem KP.
- 11) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ i KDG/TK.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, określone w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być wykorzystane w całości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, na zasadach określonych w niniejszym planie.

4. Tereny, których przeznaczenie ustala plan, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obowiązuje utrzymanie istniejącej, mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej funkcji obszaru objętego planem.
2. Obowiązuje lokalizacja zabudowy na działkach lub zespołach zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy.
3. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszego planu – obowiązuje stosowanie ujednoczonych lub zbliżonych parametrów i cech zabudowy w zakresie: wysokości, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachów.
4. Obowiązuje stosowanie ujednoczonych form ogrodzeń działek budowlanych w obrębie poszczególnych terenów – wg ustaleń ogólnych w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustaleń szczegółowych planu.
5. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy z zachowaniem kompozycji przestrzennej w zakresie gabarytów i form architektonicznych nowoprojektowanych obiektów, utrzymania istniejących i/lub wskazanych na rysunku planu linii zabudowy, jak również ustalonych w niniejszym planie wskaźników: intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu.
6. Zakazuje się stosowania jaskrawej i kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, za wyjątkiem zabudowy terenów oznaczonych symbolem U.
7. Zakazuje się lokalizowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszego planu, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (takich jak kioski, mała gastronomia itp.).
8. Nowoprojektowana zabudowa:
 - 1) powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne,
 - 2) nie powinna zawierać elementów estetycznie obcych lub zbyt agresywnych w stosunku do istniejącej zabudowy,
 - 3) winna być przystosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne wg przepisów szczególnych,
 - 4) w promieniu do 500m od środka urządzeń nawigacyjnych dopuszcza się zabudowę obiektami mieszkalnymi i usługowymi o powierzchni rzutu i jednolitych powierzchniach elewacji nie większej niż 200m², z zastrzeżeniem, iż dachy i ogrodzenia nie będą wykonane z elementów metalowych; wszelkie odstępstwa winny być uzgadniane z organami właściwymi według przepisów szczególnych i odrębnych; strefa ochronna od urządzeń nawigacyjnych, w której obowiązują powyższe zasady – wg rysunku planu,
 - 5) w promieniu do 1000m od środka urządzeń nawigacyjnych nowa zabudowa o powierzchni zabudowy i/lub jednolitych powierzchniach elewacji powyżej 200m² winna być uzgadniana z organami właściwymi według przepisów szczególnych i odrębnych; strefa ochronna od urządzeń nawigacyjnych, w której obowiązują powyższe zasady - wg rysunku planu,
 - 6) w związku z ograniczeniami wynikającymi z funkcji lotniska na Sadkowie zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów o wysokości przekraczającej poziom 250,0m n.p.m.,
 - 7) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszego planu, powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy poprzez:
 - a) utrzymanie wysokości zabudowy od II do XI kondygnacji,
 - b) wysokość budynków zabudowy usługowej - do dwóch kondygnacji; (wysokość górnej krawędzi elewacji, attyki lub kalenicy do ~11m nad poziom terenu), z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 5U, 6U i 8U,
 - c) kąt nachylenia dachów – do 45°.

9. Na obszarze objętym planem należy dążyć do lokalizacji miejsc parkingowych dla obsługi przeznaczenia terenów jako wbudowanych. Dopuszcza się lokalizację parkingów wielopoziomowych (podziemnych i nadziemnych) pod warunkiem spełnienia warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych stref funkcjonalnych.
10. Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
11. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
12. Dopuszcza się lokalizację budynków i dominant o wysokości powyżej 25m (jak wysokie kominy, maszty, wieże) jako mogących stwarzać szczególne zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu lotniczego, pod warunkiem uzgodnienia z organami właściwymi w sprawie na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.
13. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych poprzez:
 - 1) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - 2) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) elementów wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
 - 3) lokalizację, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, w obrębie linii rozgraniczających dróg: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej

§ 8. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, MM, UO, US, UO/US, ZP obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takiej działalności usługowej, która narusza charakter wiodącej funkcji mieszkaniowej tych terenów, z uwagi na oddziaływanie przekraczające granice działki (hałas, zapachy itp.) z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.
2. Na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się realizację następujących przedsięwzięć uciążliwych zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: zespoły garaży lub parkingów samochodów osobowych oraz strzelnice pod warunkiem zastosowania takich rozwiązań technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza terenem, do którego podmiot prowadzący tą działalność ma tytuł prawny.
3. Na terenach oznaczonych symbolem ZP i US dopuszcza się realizację parków rozrywki bez względu na ich powierzchnię, pod warunkiem zastosowania takich rozwiązań technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza terenem, do którego podmiot prowadzący tę działalność ma tytuł prawny.
4. Zasady o których mowa w ust. 1, 2 i 3, nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do właściwego funkcjonowania zagospodarowania na obszarze objętym planem i terenów poza tym obszarem oraz zapewnienia właściwych warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych; dotyczy to w szczególności realizacji dróg publicznych, rurociągów do przesyłania wody, sieci kanalizacyjnych, sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej itp.

5. Emisje z instalacji powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska według przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Obowiązuje zakaz odprowadzenia ścieków bytowych i sanitarnych do ziemi. Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizyko - chemicznych ścieków bytowych według przepisów odrębnych i szczególnych oraz wymagań dysponenta urządzeń kanalizacyjnych.
7. Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi; tereny, na których zlokalizowane będą budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi podlegają ochronie akustycznej; obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) tereny oznaczone symbolem MN, MW i MM – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) tereny oznaczone symbolem U, UO, UO/US i US – przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi lub dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
9. Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym – przy projektowaniu obiektów należy uwzględnić:
 - 1) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
 - 2) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, obiektom usługowym i użyteczności publicznej,
 - 3) zagospodarowanie zielenią urządzoną poszczególnych terenów na powierzchniach odpowiadających określonym w ustaleniach szczegółowych wartościom wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni danego terenu, w tym: min. 50% powierzchni terenu działki budowlanej w strefie MN, min. 40% powierzchni terenu działki budowlanej w strefie US, min. 25% powierzchni terenu działki budowlanej na terenach oznaczonym symbolami MW, MM, U i UO,
 - 4) wykonanie nasadzeń w postaci szpalerów: drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic oraz jako wydzielanie poszczególnych posesji, terenu,
 - 5) dla nowego zainwestowania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik - 25m² zieleni urządzonej na 1 lokal mieszkalny.
10. Ochronie podlegają istniejące wartościowe drzewa i krzewy; ich wycinanie dopuszcza się wyłącznie w celach sanitarnych.
11. Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, dolin, cieków wodnych, stanowiących system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin.
12. Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, należy unikać prostowania i skracania koryta.
13. Przy realizacji inwestycji oraz modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na składowanie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko komunalne. Odpady technologiczne w tym także niebezpieczne winny być składowane i wywożone zgodnie z przepisami szczególnymi.
14. W związku z lokalizacją obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) ustala się następujące zasady ochrony wód podziemnych:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć, których funkcjonowanie może spowodować zanieczyszczenie gruntu lub wód,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zainwestowania, o którym mowa w pkt 1), o ile będzie ona powiązana z jednoczesną realizacją odpowiednich zabezpieczeń technicznych, zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gruntu lub wód,

- 3) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń technicznych, o których mowa w pkt 2) także przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów budowlanych.
15. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
16. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) nakaz realizacji przejść dla płazów i innych drobnych zwierząt w formie przepustów bądź innych rozwiązań technicznych w ciągach komunikacyjnych (ścieżki rowerowe, drogi) na trasach ich sezonowych wędrówek,
 - 2) nakaz realizacji ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
17. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono na nim obszarów ani terenów górniczych.
18. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
19. Teren oznaczony symbolem ZP jest elementem głównego korytarza przewietrzającego miasta i korytarza ekologicznego. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem ZP należy w sposób odpowiedni do uwarunkowań, np. istniejących warunków mikroklimatycznych, gruntowo-wodnych itp. dobrać roślinność, w celu zapewnienia jej naturalnej vegetacji,
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie z uwzględnieniem dużego nasłonecznienia (niskiego stopnia zadrzewienia terenu) oraz zagospodarowanie terenów zielonych jako otwartych.
20. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zwane obszarami zalewowymi. Granice ww. obszarów wyznacza się w oparciu o „Studium dla obszarów nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” z uwzględnieniem planowanych inwestycji drogowych, powiązanych z podniesieniem rzędnych terenu ponad poziom wody stuletniej (o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%), przy czym obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią nie ustala się. Dla wyznaczonych obszarów zalewowych ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ze względu na potencjalne zagrożenie dla zabudowań położonych w pobliżu rzeki, w strefie oznaczonej symbolem ZP należy przeprowadzić regulację stosunków wodnych, w celu zapewnienia właściwego odpływu wód, poprzez utrzymywanie w należytym stanie istniejącej infrastruktury związanej z rzeką i planowanie nowej, uwzględniającej wielkości przepływów i nie kolidującej z funkcjami przyrodniczymi rzeki,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem 1MW, 2MW, 2UO, 3U oraz ZP granica obszarów zalewowych stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków; w obrębie obszarów zalewowych na ww. terenach rozwiązania techniczne lokalizowanych budowli oraz organizacja robót budowlanych (w tym przebudowa układu komunikacyjnego) winny uwzględniać występowanie zagrożenia powodziowego.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1. Teren objęty planem nie posiada pełnego rozpoznania archeologicznego.
2. W przypadku natrafienia w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy go zabezpieczyć, zgłosić znalezisko do organu właściwego w zakresie ochrony zabytków oraz ustalić dalszy tok postępowania, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązuje realizacja ogrodzeń, ujednoliconych form oświetlenia, małej architektury, sztyldów i znaków informacyjno-plastycznych wg poniższych zasad:
 - 1) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczenia poszczególnych terenów; dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń jako wydzielanie posesji, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p. poz.,

- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,80m, podmurówka o maksymalnej wysokości 60cm z materiałów naturalnych (kamień, cegła); wypełnienie ażurowe (minimum 50% ażuru) z materiałów takich jak stal, żeliwo, cegła; dopuszcza się stosowanie jako ogrodzeń żywopłotów; obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z materiałów takich jak drewno, prefabrykaty betonowe, tworzywa sztuczne,
 - 3) ogrodzenia swą formą, kolorem winny nawiązywać do sąsiadujących budynków,
 - 4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
 - b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
 - c) na pomnikach,
 - d) na obiektach i w miejscach pamięci narodowej,
 - e) na obiektach sakralnych,
 - f) na formach małej architektury placów i ulic,
 - g) na balkonach,
 - h) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - i) w liniach rozgraniczenia dróg,
 - 5) reklamy i znaki, w tym tzw. semafony, należy umieszczać w części parterowej budynków w taki sposób, aby nie zasłaniać i nie naruszać detalu architektonicznego,
 - 6) pionowe semafony mogą być umieszczane powyżej parteru budynku w taki sposób, aby nie zasłaniać dostępu światła do okien i nie zasłaniać oraz nie naruszać detalu architektonicznego,
 - 7) ściany szczytowe budynków, rozumiane jako ściany bez otworów okiennych, mogą być wykorzystane tylko w całości przez jedną kompozycję plastyczną, z wykluczeniem billboardów,
 - 8) maksymalna wysokość poziomych szyldów i tablic reklamowych na budynkach – 0,70m, a pionowych – maksimum 1 kondygnacja, przy szerokości maksimum 0,70m,
 - 9) reklama może być umieszczana wyłącznie na budynku, w którym firma ma swoją siedzibę - dla każdej firmy jedna reklama,
 - 10) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
2. Ustala się obowiązek umieszczania informacji dotyczącej nazw ulic, numerów budynków i innych z zakresu gospodarki komunalnej i lokalnej organizacji ruchu w ujednoliconej formie, określonej w miejskim systemie informacji.
3. Niezależnie od ustaleń niniejszego planu, forma i umiejscowienie reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych może być przedmiotem odrębnych regulacji i procedur uzgadniania, określonych odrębnymi przepisami prawa.
- § 11. Ustala się zasady dotyczące remontów istniejących obiektów:
1. Remont elewacji oraz wykonanie kolorystyki możliwy jest wyłącznie jako zabieg dotyczący całego budynku. Zabronione jest malowanie części obiektu (np. parteru) z zastosowaniem kolorystyki odbiegającej od kolorystyki pozostałych części elewacji.
 2. Remonty generalne powinny być przeprowadzane w zakresie obejmującym dostosowanie budynków do obowiązujących przepisów i standardów w zakresie wyposażenia instalacyjnego.
 3. Obiekty winny być przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne wg przepisów szczególnych.
- § 12. Plan ustala następujące zasady podziału istniejących nieruchomości na działki budowlane.
1. Plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. Wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe po spełnieniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.
3. Działki budowlane powstałe na skutek podziału działek istniejących muszą mieć dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Wtórne podziały, w tym podział terenów na działki budowlane, są dopuszczalne pod warunkiem utrzymania możliwości realizacji na wydzielanych działkach ustalonych w niniejszym planie:
 - 1) przeznaczenia i zasad zagospodarowania ustalonych dla danego terenu,
 - 2) wskaźników i bilansu powierzchni wykorzystania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Działki budowlane w obrębie tego samego terenu mogą być łączone w przypadku zagospodarowania przez jednego inwestora pod warunkiem utrzymania możliwości realizacji ustalonych w niniejszym planie:
 - 1) przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów,
 - 2) układu ulic głównej, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych,
 - 3) przestrzeni publicznych,
 - 4) wskaźników i bilansu powierzchni wykorzystania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych KD oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
 - 1) KDG – drogi główne „G”,
 - 2) KDZ – drogi zbiorcze „Z”, 3) KDL – drogi lokalne „L”,
 - 3) KDL – drogi lokalne „L”,
 - 4) KDD – drogi dojazdowe „D”,
 - 5) KPJ – ciągi pieszo-jezdne, dla których szczegółowe ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego.
2. Miejska komunikacja samochodowa może być prowadzona na ulicach zbiorczych i lokalnych o szerokości jezdni min. 7,0m.
3. W liniach rozgraniczenia ulic obowiązuje realizacja ujednoczonych typów kiosków kolportażowo-handlowych:
 - 1) zintegrowanych z wiatą przystankową jako jeden obiekt,
 - 2) wolnostojących, realizowanych jako obiekty tymczasowe, przy czym minimalna odległość pomiędzy kioskami po jednej stronie ulicy powinna wynosić 100,0m.
4. W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu tj. przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej niezbędne jest zastosowanie takich środków technicznych i organizacyjnych, aby zapewnić ochronę akustyczną terenów przyległych poprzez zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami szczegółowymi i odrębnymi.
6. Dla nowych realizacji w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązuje zapewnienie 100% miejsc postojowych dla mieszkańców na poszczególnych terenach - wskaźnik 1,5mp/1 lokal mieszkalny.
7. Na działkach budowlanych zagospodarowywanych pod obiekty usługowe i handlowe (nowe realizacje) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych na danej działce - z tego maks. 50% jako miejsca parkingowe otwarte.
8. Dla usług stanowiących podstawowe lub dopuszczalne funkcje w strefie ustala się niżej podane wskaźniki miejsc parkingowych (nie mniej niż jedno mp):
 - 1) oświata i nauka - 1mp/20m² powierzchni użytkowej,

- 2) administracja, finanse i ubezpieczenia - 1mp/20m² powierzchni użytkowej,
- 3) służba zdrowia, opieka społeczna - 1mp/20m² powierzchni użytkowej,
- 4) kultura - 1mp/20 m² powierzchni użytkowej, oraz 1mp/3 użytkowników jednocześnie
- 5) handel - o powierzchni sprzedaży do 400m² - 1mp/50m² powierzchni sprzedaży, - o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² - 1mp/20m² powierzchni sprzedaży,
- 6) usługi - 1mp/20m² powierzchni użytkowej,
- 7) handel i usługi wbudowane w budynkach o funkcji mieszkalnej o powierzchni sprzedaży lub obsługi klienta nie większej niż 400m² w obrębie jednego budynku - 1mp/50m² powierzchni sprzedaży lub obsługi klienta,
- 8) sport, rekreacja - 1mp/20m² powierzchni użytkowej, oraz 1mp/5 użytkowników jednocześnie,
- 9) gastronomia - 1mp/8 konsumentów,
- 10) obiekty kultu religijnego - 15mp/100 użytkowników jednocześnie,
- 11) hotele, obsługa turystyki - 1mp/pokój lub apartament,
- 12) dla ww. funkcji usługowych dodatkowo należy przyjąć 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników.

§ 14. Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

1. Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych pozostałych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się realizację: remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikającą z aktualnych i prognozowanych potrzeb, prowadzoną za zgodą i według warunków określonych przez jednostki zarządzające i eksploatujące ww. sieci i urządzenia, w porozumieniu z zarządcą terenów tras komunikacyjnych, w rozgraniczeniu których sieci i urządzenia te mają być lokalizowane.
3. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących podziemnych sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz zgodnie z innymi, szczegółowymi warunkami, określonymi przez jednostki zarządzające i eksploatujące ww. sieci i urządzenia, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci infrastrukturalnych w konstrukcji fundamentów obiektów i budowli lub pod nimi.
4. Wszelkie nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych, głównie w liniach rozgraniczających tereny ciągów komunikacyjnych; w przypadkach szczególnych dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi tereny ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz za zgodą właścicieli zajmowanych nieruchomości. Ostateczną lokalizację urządzeń oraz tras nowoprojektowanych sieci należy ustalać na etapie przygotowania ich realizacji.
5. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować odległości od infrastruktury technicznej zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych nakazuje się realizować wyłącznie z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę. Ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci wodociągowej należy prowadzić wg warunków technicznych określonych przez zarządcę i eksploatatora sieci wodociągowej.
7. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych: wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, do ogólnomiejskiego, komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określonych przez zarządcę i eksploatatora sieci kanalizacyjnej. Nie dopuszcza się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych ani do ziemi.

8. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 9, odprowadzenie wód opadowych: do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy lub przebudowy, wg warunków technicznych określonych przez zarządcę i eksploatatora sieci kanalizacyjnej. Nie dopuszcza się:
 - 1) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - 2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.
9. Na terenach lub działkach budowlanych posiadających wystarczające proporcje powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi.
10. Zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy: wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę i eksploatatora sieci gazowniczej.
11. Zaopatrzenie w energię ciepłą: wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z miejskiego systemu ciepłowniczego, zasilanego ze zbiorowych źródeł ciepła. W wypadku braku technicznych możliwości podłączenia poszczególnych obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z preferencją dla proekologicznych czynników grzewczych jak: gaz olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
12. Zaopatrzenie w energię elektryczną: wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania zagospodarowania terenów, z lokalnego systemu elektroenergetycznego przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę i eksploatatora sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
13. Gromadzenie i selekcja odpadów komunalnych winno nastąpić w urządzeniach lub pomieszczeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami szczególnymi oraz systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.
14. Budowa, przebudowa, remont nowej lub istniejącej infrastruktury winna być realizowana z uwzględnieniem minimalizacji kosztów wynikających z ewentualnego naruszenia istniejących obiektów budowlanych.

§ 15.1. Na terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod zainwestowanie, do czasu realizacji ich docelowego przeznaczenia dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie nieruchomości:

- 1) zielenią niską,
- 2) poprzez urządzenia parkingów dla samochodów osobowych o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.

2. W ramach tymczasowego zagospodarowania terenu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji inwentarskich ani urządzania placów targowych.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 16.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej o wysokiej intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem MM – powierzchnia terenu ok. 3,79ha.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) mieszkalnictwo wielorodzinne - do adaptacji i porządkowania bez powiększania programu,
- 2) mieszkalnictwo jednorodzinne - do adaptacji, porządkowania i uzupełnienia wg ustaleń szczegółowych,

3) usługi podstawowe - handel, rzemiosło, usługi (bez usług branży motoryzacyjnej):

- a) wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne,
- c) wolnostojące – adaptacja stanu istniejącego z możliwością uzupełnienia wg ustaleń szczegółowych,

4) usługi ponadpodstawowe – administracja, kultura, gastronomia, oświata, służba zdrowia.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) zieleń urządzonej ogólnodostępna,
- 3) tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców,
- 4) urządzenia komunikacji, w tym drogi, dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe dla obsługi strefy,
- 5) obiekty małej architektury,
- 6) usługi w zakresie infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym (służące bezpośrednio obsłudze obszaru objętego planem), w tym obiekty użyteczności publicznej.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej, ustalonej w ust. 3, można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) są funkcjonalnie powiązane z obiektami realizującymi przeznaczenie podstawowe,
- 2) nie zajmują więcej niż 30% powierzchni terenu działki; warunek nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1), 2), 3) i 4).

5. Parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dojazd do terenu:
 - a) od ul. Czarnoleskiej, oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - b) od ul. Gębarzewskiej, oznaczonej symbolem 5KPJ,
 - c) od drogi łączącej ulicę Czarnoleską i Gębarzewską - oznaczonej symbolem 1KDD,
 - d) z wewnętrznych dróg osiedlowych,
- 2) dojazd do działek 139, 146 i 147 - od ul. Gębarzewskiej,
- 3) ustala się minimalną odległość obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej od linii rozgraniczenia ulic - wg rysunku planu:
 - a) droga zbiorcza - ul. Czarnoleska, oznaczona symbolem 1KDZ – odcinek istniejący - od 3m do 6m wg rysunku planu; planowane przebicie do trasy N-S - 13m,
 - b) projektowana trasa N-S, oznaczona symbolem 2KDZ – 42m dla zabudowy jednorodzinnej (ukształtowana istniejącą zabudową), oraz 10m dla zabudowy usługowej,
 - c) ciąg pieszo-jezdny - ul. Gębarzewska oznaczony symbolem 5KPJ – 5m,
 - d) droga łącząca ul. Gębarzewską i ul. Czarnoleską oznaczona symbolem 1KDD - 5m,
- 4) istniejące budynki mieszkalne oraz stacje transformatorowe zlokalizowane poza projektowaną linią zabudowy - do adaptacji i porządkowania,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w zabudowie wyłącznie usługowej – 50% działki budowlanej,
- 7) wysokość budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dla zabudowy adaptowanej i uzupełniającej - do dwóch kondygnacji (wysokość kalenicy do ~10m nad poziom terenu, wysokość ścianki attykowej - do 9m nad poziom terenu) i możliwością podpiwniczenia (do 1,50m nad poziom terenu),

- 8) wysokość budynków zabudowy usługowej - do dwóch kondygnacji (wysokość kalenicy, elewacji lub attyki do ~11m nad poziom terenu),
- 9) kąt nachylenia dachu - do 45°, o ile nie będzie to w dysharmonii z budynkami sąsiednimi,
- 10) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa lub blaszana, papy asfaltowo - bitumiczne,
- 11) wykończenie ścian zewnętrznych o wysokich walorach estetycznych – tynki lub okładziny ścienne z wykluczeniem paneli sidingowych,
- 12) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dotyczy nowych inwestycji):
 - a) wolnostojącej – 700m²,
 - b) bliźniaczej – 400m²,
 - c) szeregowej – 270m²,
- 13) minimalna szerokość frontu działki przy zabudowie (dotyczy nowych inwestycji):
 - a) wolnostojącej – 20m,
 - b) bliźniaczej – 18m,
 - c) szeregowej – 9m,
- 14) powierzchnia biologicznie czynna jako zieleń urządzona niska i wysoka dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 50%, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
- 15) ogrodzenia mogą być sytuowane pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczenia terenu, w tym dróg; dopuszcza się ogrodzenia jako wydzielanie posesji, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p. poz.,
- 16) obowiązuje stosowanie ogrodzeń - wg § 10 ust. 1, pod warunkiem zabezpieczenia drożności dróg przeciwpożarowych,
- 17) działki mogą być łączone i kształtowane zorganizowanymi zespołami budynków jednorodzinnych o podobnych formach architektonicznych; ulice dojazdowe pomiędzy łączonymi terenami mogą ulec likwidacji, a za nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy należy wtedy uznać nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy od pozostałych ulic dojazdowych (lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych),
- 18) wydzielanie działek w ramach istniejących podziałów własnościowych może nastąpić po uprzednim wykonaniu projektu podziału, z uwzględnieniem całego terenu oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej, z ewentualnym wyznaczeniem dróg wewnętrznych o funkcji dróg dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnych o szerokości pasa terenu przeznaczanego na te ciągi komunikacyjne nie mniejszej niż 8m,
- 19) dopuszcza się lokalizowanie garaży wolnostojących lub połączonych z budynkiem gospodarczym, mieszczących do trzech stanowisk dla samochodów osobowych, wyłącznie na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 16m,
- 20) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicach z działkami budowlanymi zlokalizowanymi na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa,
- 21) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych i parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 22) dla inwestycji usługowych (nowych realizacji) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc postojowych dla własnych potrzeb na terenach wydzielonych dla tych inwestycji,
- 23) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości „trudnomierzalnej”,
- 24) obowiązuje dostosowanie obiektów dla osób niepełnosprawnych.

§ 17.1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem MW.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) mieszkalnictwo wielorodzinne,
- 2) usługi podstawowe (handel, usługi – z wyłączeniem usług branży motoryzacyjnej),
- 3) usługi ponadpodstawowe – administracja, kultura, gastronomia, oświata, służba zdrowia.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 2) zieleń rekreacyjną ogólnodostępną, w tym obiekty małej architektury,
- 3) tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców,
- 4) urządzenia komunikacji, w tym drogi, dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe dla obsługi strefy,
- 5) usługi w zakresie infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym (służące bezpośrednio obsłudze obszaru objętego planem), w tym obiekty użyteczności publicznej.

4. O ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej, o których mowa w ust. 3 można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) są funkcjonalnie powiązane z obiektami realizującymi przeznaczenie podstawowe,
- 2) nie zajmują więcej niż 30% powierzchni terenu działki; warunek nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1), 2), 3) i 4).

5. Parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW:

- 1) ustala się minimalną odległość obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej od linii rozgraniczenia ulic - wg rysunku planu i zapisów szczegółowych:
 - a) droga zbiorcza - ul. Czarnoleska oznaczona symbolem 1KDZ – odcinek istniejący od 6m do 12m wg rysunku planu, planowane przebicie do trasy N-S - 9m,
 - b) droga zbiorcza – ul. Wierzbicka oznaczona symbolem 3KDZ – 39m dla zabudowy mieszkaniowej, 10m dla zabudowy usługowej,
 - c) droga zbiorcza – ul. Wierzbicka oznaczona symbolem 2KDL – od 4m do 23m - wg rysunku planu, dla zabudowy istniejącej oraz od 10m do 13m w zależności od miejsca dla nowej zabudowy - wg rysunku planu,
 - d) droga lokalna - ul. Sycyńska oznaczona symbolem 1KDL – od 8 m do 23 m w zależności od miejsca - wg rysunku planu,
 - e) drogi dojazdowe (gminne i wewnętrzne drogi osiedlowe) oznaczone symbolem KDD - w zależności od miejsca, wg ustaleń szczegółowych i rysunku planu,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zależności od ustaleń szczegółowych z powiększaniem lub bez powiększania programu; zasady lokalizacji poszczególnych funkcji realizujących przeznaczenie terenów określone niżej, w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- 3) wysokość budynków zabudowy usługowej - do dwóch kondygnacji (wysokość kalenicy, elewacji lub attyki do ~11m nad poziom terenu),
- 4) kąt nachylenia dachu - do 45°, o ile nie będzie to w dysharmonii z zabudową sąsiednią,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% działki budowlanej,
- 6) obowiązuje stosowanie ogrodzeń wg § 10 ust. 1, pod warunkiem zabezpieczenia drożności dróg przeciwpożarowych na poszczególnych terenach,
- 7) wydzielanie działek w ramach istniejących podziałów własnościowych może nastąpić po uprzednim wykonaniu projektu podziału, z uwzględnieniem całego terenu oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej, z ewentualnym wyznaczeniem dróg wewnętrznych o funkcji dróg dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości pasa terenu przeznaczanego na te ciągi komunikacyjne nie mniejszej niż 8m,

- 8) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych i parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 9) obowiązuje zakaz grodzienia poszczególnych budynków na terenie MW.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW – powierzchnia terenu ok. 3,91ha:
 - a) dojazd do terenu od ul. Czarnoleskiej, drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz wewnętrznej drogi osiedlowej,
 - b) linie zabudowy wg § 17 ust. 5 pkt 1; linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna od drogi wewnętrznej od 5m do 11m w zależności od miejsca - wg rysunku planu,
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne - do adaptacji, bez powiększania programu,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW – powierzchnia ok.3,50ha:
 - a) dojazd do terenu od ul. Czarnoleskiej, drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, ul. Sycyńskiej, drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz wewnętrznej drogi osiedlowej,
 - b) linie zabudowy wg § 17 ust. 5 pkt 1; linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna od drogi wewnętrznej od 4m do 15m w zależności od miejsca - wg rysunku planu,
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne - do adaptacji, bez powiększania programu;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW – powierzchnia terenu ok. 7,79ha:
 - a) dojazd do terenu od ul. Helleńskiej jako drogi oznaczonej symbolem 5KDD oraz wewnętrznych dróg osiedlowych,
 - b) linie zabudowy wg § 17 ust. 5 pkt 1; linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne: od ul. Sycyńskiej, drogi oznaczonej symbolem 1KDL - od 21 m do 23 m - wg rysunku planu, od ul. Helleńskiej - od 10m do 12m - wg rysunku planu,
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne - do adaptacji i porządkowania,
 - d) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem zachowania dla projektowanego i istniejącego zainwestowania terenu warunków i wskaźników określonych dla terenów MW oraz zapewnienia 100% miejsc postojowych dla mieszkańców projektowanych budynków na danej działce budowlanej, przy zachowaniu ogólnego wskaźnika 1-1.5mp/1 lokal mieszkalny,
 - e) na terenie 4MW obowiązuje łączne zachowanie następujących warunków:
 - intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – od 1 do 1.2,
 - wysokość budynków - do V kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna winna być kształtowana w formie nawiązującej do budynków istniejących; nie ustala się szerokości elewacji frontowych,
 - dopuszcza się lokalizowanie usług w parterach budynków mieszkalnych pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych dla obsługi tych funkcji wg wskaźników określonych w ustaleniach ogólnych,
 - dla usług oświatowych (np. przedszkole), służby zdrowia (żłobek) obowiązuje wskaźnik terenu rekreacyjnego (place zabaw, zieleni urządzona) na jedno dziecko; w przypadku realizacji tych funkcji w odrębnych budynkach - 35m², w przypadku realizacji tych funkcji jako wbudowanych w budynki o innej funkcji – 25m²,
 - odległość placów zabaw od okien zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - min. 10m,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości „trudnomierzalnej” oraz powodującej trudność w obsłudze komunikacyjnej (np. brak możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obrębie danej działki budowlanej),
 - przy obiektach usługowych i handlowych obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce wg wskaźników określonych w ustaleniach ogólnych planu,

- dachy płaskie; dopuszcza się dachy o spadku do 30°, o ile nie będzie to w dysharmonii z budynkami sąsiednimi,
 - obowiązuje dostosowanie obiektów dla osób niepełnosprawnych,
 - budynki winny nawiązywać architekturą do budynków sąsiednich,
 - obowiązuje użycie materiałów naturalnych o wysokiej jakości, bez stosowania okładzin typu siding,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW – powierzchnia terenu ok. 5,84ha:
- a) dojazd do terenu od ul. Sycyńskiej, drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 5KDD i 6 KDD,
 - b) linie zabudowy wg § 17 pkt 5 ust. 1; linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne: od ul. Sycyńskiej - od 10m do 14m a dróg wewnętrznych - od 4m do 10m - wg rysunku planu;
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne - do adaptacji, bez powiększania programu,
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW – powierzchnia terenu ok. 1,29ha:
- a) dojazd do terenu od ul. Sycyńskiej oznaczonej symbolem 1KDL oraz drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 4KDD,
 - b) linie zabudowy wg § 17 pkt 5 ust. 1; linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne: od ul. Sycyńskiej 12m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 5m dla zabudowy usługowej, od drogi wewnętrznej od 7m do 32m dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i 2m dla zabudowy usługowej - wg rysunku planu;
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - do adaptacji bez powiększania programu;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW – powierzchnia terenu ok. 3,07ha:
- a) dojazd do terenu od ul. Trojańskiej, drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
 - b) linie zabudowy - wg § 17 pkt 5 ust. 1; linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne: od ul. Wierzbickiej, drogi oznaczonej symbolem 2KDL – w zależności od miejsca, od 4m do 23m, od ul. Sycyńskiej oznaczonej symbolem 1KDL - w zależności od miejsca, od 34m do 43m, od ul. Trojańskiej oznaczonej symbolem 6KDD - w zależności od miejsca, od 6m do 8m wg rysunku planu,
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne - do adaptacji,
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW – powierzchnia terenu ok. 2,79ha:
- a) dojazd do terenu od ul. Trojańskiej, drogi oznaczonej symbolem 6KDD i od ul. Sobótki - drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
 - b) linie zabudowy wg § 17 pkt 5 ust. 1; linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne: od ul. Sobótki, w zależności od miejsca - od 8m do 10m a od ul. Trojańskiej 14m - wg rysunku planu,
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne - do adaptacji, bez powiększania programu,
- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MW – powierzchnia terenu ok. 0,89ha:
- a) dojazd do terenu od ul. Sobótki, drogą oznaczoną symbolem 7KDD,
 - b) linie zabudowy wg § 17 pkt 5 ust. 1; linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne: od ul. Wierzbickiej, drogi oznaczonej symbolem 2KDL - 14m a od ul. Sobótki, drogi oznaczonej symbolem 7KDD - od 4m do 6m - wg rysunku planu; istniejąca poza linią zabudowy stacja trafo do adaptacji,
 - c) istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne oraz usługowe - do adaptacji, bez powiększania programu,
- 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10MW – powierzchnia terenu ok. 0,73ha:
- a) dojazd do terenu od ul. Sobótki, drogą oznaczoną symbolem 7KDD,
 - b) linie zabudowy - wg § 17 pkt 5 ust. 1; linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna od ul. Sobótki, drogi oznaczonej symbolem 7KDD - 7 m wg rysunku planu,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - do adaptacji bez powiększania programu.

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: mieszkalnictwo jednorodzinne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

- 1) funkcje usługowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, z wyłączeniem usług branży motoryzacyjnej,
- 2) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) budowle i urządzenia komunikacji, w tym drogi dojazdu i dojazdu, miejsca postojowe,
- 4) zieleń urządzona ogólnodostępna,
- 5) obiekty małej architektury,
- 6) usługi w zakresie infrastruktury społecznej o zasięgu lokalnym (w tym np. obiekty użyteczności publicznej służące bezpośrednio obsłudze terenów MN).
- 7) realizację funkcji usługowych, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - a) jako wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny, lub jako
 - b) realizowane w odrębnych budynkach, w przypadku działek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w budynkach wolnostojących lub działek o funkcji usługowej,
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych i drobnej wytwórczości oraz parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 9) zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na dopuszczalną funkcję usługową jest możliwa wyłącznie przy spełnieniu ustaleń pkt 1) i 7) oraz przy spełnieniu ustaleń dotyczących zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce,
- 10) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości „trudnomierzalnej” (woń, hałas, światło, wibracje) oraz powodującej trudność w obsłudze komunikacyjnej (np. brak możliwości zapewnienia odpowiedniej wg zapisów szczegółowych ilości miejsc postojowych).

4. O ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) nie zajmują więcej niż 20% terenu działki; warunek ten nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 2), 3), 4).

5. Parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

- 1) ustala się minimalną odległość obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od linii rozgraniczenia ulic oraz torów kolejowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych - wg rysunku planu:
 - a) KDG (miejska obwodnica południowa) – dla zabudowy istniejącej - od 5m do 18m - wg rysunku planu,
 - b) KDL – od 5m do 25m - wg rysunku planu,
 - c) KDD – od 5 do 8m - wg rysunku planu,
 - d) KPJ – od 5 do 8m - wg rysunku planu,
 - e) od granicy terenów kolejowych – 70m,
- 2) Ustala się minimalną odległość obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy usługowej od linii rozgraniczenia ulic, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych - wg rysunku planu:
 - a) KDL – od 5m do 10m - wg rysunku planu,

- b) KDD – 5m,
- 3) nowa zabudowa swym charakterem winna nawiązywać do istniejącej; nie może powodować dysonansów architektoniczno - przestrzennych; nie powinna w stosunku do istniejącej zabudowy być elementem estetycznie obcym lub zbyt agresywnym, lecz harmonijnie wpisanym w istniejącą zabudowę,
 - 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, winna wynosić (dotyczy nowych inwestycji):
 - a) wolnostojącej – 700m²,
 - b) bliźniaczej – 400m²,
 - c) szeregowej – 270m²,
 - 5) minimalna szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, winna wynosić: przy zabudowie (dotyczy nowych inwestycji):
 - a) wolnostojącej – 20m,
 - b) bliźniaczej – 13m,
 - c) szeregowej – 9m,
 - 6) dopuszcza się zbliżenia do granicy działki sąsiedniej wyłącznie w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; w pozostałych przypadkach minimalne odległości ścian zewnętrznych od granic działek sąsiednich - 3m dla ściany bez otworów okiennych i drzwiowych oraz 4m dla ściany z otworami okiennymi i drzwiowymi,
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki budowlanej, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 8) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji i z możliwością podpiwniczenia - do 1,50m nad poziom terenu,
 - 9) kalenice, górne krawędzie elewacji frontowej lub attyk - nie wyżej niż 10m od poziomu terenu,
 - 10) kąt nachylenia dachu - do 45°, bez dysharmonii z otaczającą zabudową,
 - 11) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa lub blaszana, papy asfaltowo - bitumiczne,
 - 12) wykończenie ścian zewnętrznych o wysokich walorach estetycznych – tynki lub okładziny ścienne z wykluczeniem paneli sidingowych,
 - 13) minimalne wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dotyczy nowych inwestycji) oraz szerokości frontów działek - wg ustaleń ogólnych planu,
 - 14) powierzchnia biologicznie czynna jako zieleń urządzona niska i wysoka – min. 50% działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz min. 25% w zabudowie szeregowej,
 - 15) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczenia terenu w tym dróg; dopuszcza się ogrodzenia jako wydzielanie nieruchomości, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p.poz.,
 - 16) obowiązuje stosowanie ogrodzeń wg ustaleń ogólnych, pod warunkiem zabezpieczenia drożności dróg przeciwpożarowych,
 - 17) działki mogą być łączone i kształtowane zorganizowanymi zespołami budynków jednorodzinnych o podobnych formach architektonicznych; ulice dojazdowe pomiędzy łączonymi terenami mogą ulec likwidacji, a za nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy należy wtedy uznać nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy od pozostałych ulic dojazdowych (lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych),
 - 18) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na własnej działce wg wskaźników określonych w ustaleniach ogólnych,

- 19) wydzielanie działek w ramach istniejących podziałów własnościowych może nastąpić po uprzednim wykonaniu projektu podziału, z uwzględnieniem całego terenu w danej strefie oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej, z wyznaczeniem dróg wewnętrznych w formie dróg dojazdowych lub ciągów pieszojezdnych o szerokości nie mniej niż 8m w liniach rozgraniczenia terenu,
- 20) dopuszcza się lokalizowanie garaży wolnostojących lub łączonych z budynkiem gospodarczym maks. do dwóch stanowisk dla samochodów osobowych – na jednej nieruchomości wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,
- 21) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki na terenach zainwestowanych budynkami w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej jeśli na sąsiedniej działce występują obiekty o podobnej funkcji, a powierzchnia projektowanej zabudowy nie przekracza dopuszczalnej wg ustaleń szczegółowych.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN o powierzchni ok. 0,56ha:
 - a) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do adaptacji, porządkowania i uzupełnienia,
 - b) dojazd do działek z ulic: ul. Czarnoleskiej - drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ul. Gębarzewskiej, drogi oznaczonej symbolem 5KPJ,
 - c) dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Czarnoleskiej i ul. Gębarzewskiej – wjazdy bramowe,
 - d) istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym - do adaptacji i porządkowania,
 - e) istniejący na działce nr ewid. 193/1 zakład cukierniczy - do adaptacji i porządkowania; zakazuje się jego rozbudowy; dopuszcza się wyłącznie remonty, przebudowę i/lub zmianę sposobu użytkowania,
 - f) linię zabudowy jako nieprzekraczalną ustala się w odległości 7m od linii rozgraniczenia ulic Wierzbickiej i Czarnoleskiej; od ul. Gębarzewskiej linię zabudowy ustala się w linii istniejących budynków - ~ 5m od jej linii rozgraniczenia - wg rysunku planu,
 - g) wysokość zabudowy – maks. II kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
 - h) kalenice – nie wyżej niż 10m od poziomu terenu,
 - i) górne krawędzie elewacji frontowej lub attyk - nie wyżej niż 9m od poziomu terenu,
 - j) ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN o powierzchni ok. 0,33ha:
 - a) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - do adaptacji, porządkowania i uzupełnienia,
 - b) dojazd do działek z ulic: ul. Czarnoleskiej – drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ul. Gębarzewskiej – drogi oznaczonej symbolem 5KPJ,
 - c) dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Czarnoleskiej i ul. Gębarzewskiej – wjazdy bramowe,
 - d) linię zabudowy jako nieprzekraczalną od ul. Czarnoleskiej i ul. Gębarzewskiej ustala się w odległości 5m od linii rozgraniczenia ulic; istniejący budynek zlokalizowany w linii rozgraniczenia ul. Czarnoleskiej - do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na funkcję handlowo-usługową - wg rysunku planu,
 - e) istniejące budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym - do adaptacji i porządkowania,
 - f) wysokość zabudowy – maks. II kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym),
 - g) kalenice nie wyżej niż ~10m powyżej poziomu terenu,

- h) górne krawędzie elewacji frontowej lub attyk - nie wyżej niż ~ 9m powyżej poziomu terenu,
 - i) ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN o powierzchni ok. 1,35ha:
- a) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej; dopuszcza się nadbudowę, pod warunkiem, iż kalenice nie przekroczą ~10m powyżej poziomu terenu, wysokość elewacji frontowych lub górne krawędzie attyk nie przekroczy ~9m powyżej poziomu terenu, a geometria dachów będzie zaprojektowana w nawiązaniu do geometrii dachów obiektów istniejących na przedmiotowym terenie; zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących budynków,
 - b) dojazd do działek - z ulicy Łąkowej, drogi oznaczonej symbolem 3KDD,
 - c) dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Łąkowej oraz dróg wewnętrznych – wjazdy bramowe,
 - d) linia zabudowy jako istniejąca maksymalna nieprzekraczalna - od ul. Łąkowej oraz dróg wewnętrznych w linii istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych tj. od 4 do 7m od linii rozgraniczenia ulicy – wg rysunku planu,
 - e) ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN o powierzchni ok. 1,28ha:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej,
 - b) dojazd z ulicy Łąkowej – drogi oznaczonej symbolem 3KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 4KPJ,
 - c) dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Łąkowej i ciągu pieszo-jezdnego – wjazdy bramowe od strony obowiązujących linii zabudowy,
 - d) linie zabudowy jako obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne ustala się 5m od linii rozgraniczenia ulic - wg rysunku planu,
 - e) wysokość zabudowy – maks. II kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
 - f) kalenice – nie wyżej niż 10m od poziomu terenu,
 - g) górne krawędzie elewacji frontowej lub attyk - nie wyżej niż 9m od poziomu terenu,
 - h) proponowane linie podziału terenu na działki budowlane - wg rysunku planu,
 - i) minimalna szerokość frontu działki: w zabudowie wolnostojącej – 18m, w zabudowie bliźniaczej – 13m, w zabudowie szeregowej – 9m,
 - j) ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu; dopuszcza się ogrodzenie całego terenu pod warunkiem zachowania przepisów dotyczących dróg p.poż. i przejścia (bez przejazdu) na drogę dojazdową 7KDD,
 - k) obowiązuje realizacja zieleni urządzonej oddzielającej strefę 4MN od ul. Sobótki – drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN o powierzchni ok. 0,36ha:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - do adaptacji i porządkowania, bez powiększania programu; dopuszcza się nadbudowę, pod warunkiem, iż kalenice nie przekroczą ~10m powyżej poziomu terenu, wysokość elewacji frontowej lub górne krawędzie attyk nie przekroczą ~9m powyżej poziomu terenu, a geometria dachów będzie zaprojektowana w nawiązaniu do geometrii dachów obiektów istniejących na przedmiotowym terenie,
 - b) dojazd od ulicy Łąkowej - drogi oznaczonej symbolem 3KDD,
 - c) dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Łąkowej – wjazdy bramowe,
 - d) linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna - od ul. Łąkowej w linii istniejących budynków w odległości od ~0.5m do ~5m od linii rozgraniczenia ulicy - wg rysunku planu,
 - e) ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu,

- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN o powierzchni ok. 0,46ha:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej - do adaptacji i porządkowania, bez powiększania programu; dopuszcza się nadbudowę, pod warunkiem, iż kalenice nie przekroczą ~10m powyżej poziomu terenu, wysokość elewacji frontowych lub górne krawędzie attyk nie przekroczą ~9m powyżej poziomu terenu, a geometria dachów będzie zaprojektowana w nawiązaniu do geometrii dachów obiektów istniejących na przedmiotowym terenie,
 - dojazd do działek z ulicy Łąkowej – drogi oznaczonej symbolem 3KDD oraz ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem 1KPJ i 2KPJ,
 - dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Łąkowej i ciągów pieszo-jezdných - wjazdy bramowe,
 - linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna - od ul. Łąkowej i ciągów pieszo-jezdných w linii istniejących budynków, w odległości - w zależności od miejsca - od 4m do 6m od linii rozgraniczenia ulic - wg rysunku planu,
 - ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu,
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN o powierzchni ok. 0,42ha:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - dojazd do działek z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 1KPJ, 2KPJ i 3KPJ,
 - dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ciągów pieszo-jezdných – wjazdy bramowe,
 - linie zabudowy jako obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne ustala się w odległości 5m i 8m od linii rozgraniczenia ulic - wg rysunku planu,
 - linie podziału terenu na działki budowlane - wg rysunku planu; dopuszcza się inny podział na działki budowlane po uprzednim wykonaniu projektu podziału uwzględniającego konieczność zachowania dla każdej wydzielanej działki budowlanej parametrów zabudowy i wskaźników zainwestowania określonych dla całego terenu oraz zapewnienia obsługi komunikacyjnej,
 - ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu,
 - ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu; dopuszcza się ogrodzenie całego terenu pod warunkiem zachowania przepisów dotyczących dróg p.poż.,
- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN o powierzchni ok. 1,73ha:
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - dojazd od ulicy Łąkowej – 3KDD oraz ciągów pieszo-jezdných 2KPJ i 3KPJ,
 - dla terenów położonych wzdłuż linii rozgraniczenia ul. Łąkowej - wjazdy bramowe,
 - linie zabudowy jako obowiązujące od ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 2KPJ i maksymalne nieprzekraczalne ustala się: 21m od ul. Sycyńskiej - drogi oznaczonej symbolem 1KDL, 5m i 8m od linii rozgraniczenia ul. Łąkowej – drogi oznaczonej symbolem 3KDD i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 2KPJ oraz 3KPJ - wg rysunku planu,
 - wydziałanie nowych działek budowlanych w ramach istniejących podziałów własnościowych może nastąpić po uprzednim wykonaniu projektu podziału, z uwzględnieniem możliwości zachowania parametrów zabudowy i wskaźników zainwestowania określonych dla całego terenu oraz zapewnieniem obsługi komunikacyjnej poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych w parametrach określonych dla publicznych dróg dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdných o szerokości nie mniej niż 8m w liniach rozgraniczeniach takiego ciągu,
 - wskaźniki wykorzystania terenu określone w § 18 ust. 5 należy realizować wraz z następującymi, dodatkowymi warunkami:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - II kondygnacje nadziemne,
 - wysokość kalenicy, górnej krawędzi elewacji frontowej lub attyki - nie wyżej niż 10m od poziomu terenu,

- w przypadku realizacji na działkach budowlanych wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - w przypadku realizacji na działkach budowlanych funkcji usługowej lub mieszanej (mieszkalnej i usługowej): maks. powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej, maks. powierzchnia sprzedaży w budynkach o funkcji handlowej - 400m², szerokość elewacji frontowej od strony ul. Sycyńskiej i/lub ul. Łąkowej – do 25m, od ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ i 3KPJ – do 18m,
 - minimalna szerokość frontu działki: w zabudowie wolnostojącej – 18m, w zabudowie bliźniaczej – 12m, w zabudowie szeregowej – 9m; dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działek jeśli istniejące podziały działek pozwolą na realizację budynków mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami § 18 ust. 5 pkt 6),
 - minimalna powierzchnia działki: w zabudowie wolnostojącej – 700m², w zabudowie bliźniaczej – 400 m², w zabudowie szeregowej – 250m², w zabudowie mieszkaniowo – usługowej - 700m², w zabudowie usługowej - 1500m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna w zabudowie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 50% działki budowlanej, a w zabudowie o funkcji usługowej lub mieszanej - min. 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) lokalizacja usług (handel, gastronomia) – wyłącznie od strony północnej i wschodniej terenu oznaczonego symbolem 8MN, jako obsługa parku „Południe” – w pasie: 22m od nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. Łąkowej i 27m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Sycyńskiej - wg rysunku planu; miejsca postojowe nakazuje się zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach ogólnych niniejszego planu; obsługa komunikacyjna terenu, dojazd i lokalizacja miejsc postojowych - od strony ul. Łąkowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ,
- 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN o powierzchni ok. 1,21ha:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - do adaptacji i porządkowania, bez powiększania programu mieszkaniowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w pasie terenu o szerokości do 11m przyległym do linii zabudowy od strony drogi 1KDL (ul. Sycyńska) od strony wschodniej z uwzględnieniem następujących warunków:
 - wysokość zabudowy należy realizować w nawiązaniu do istniejących budynków, nie wyżej niż II kondygnacje; kalenice, górne krawędzie elewacji frontowej lub attyk - do ~10m od poziomu terenu,
 - dachy o spadku do 45°,
 - powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - szerokość elewacji od strony ul. Sycyńskiej - do 25m,
 - obowiązuje zakaz grodzienia poszczególnych budynków usługowych,
 - c) dojazd od ulicy Sycyńskiej – drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - d) linia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w linii istniejących budynków jako maksymalna nieprzekraczalna od ul. Sycyńskiej w odległości od 23m do 27m od linii rozgraniczenia ulicy i od 5 do 18m od linii rozgraniczenia miejskiej obwodnicy południowej oznaczonej symbolem 1KDG - wg rysunku planu,
 - e) linia zabudowy dla zabudowy usługowej od ul. Sycyńskiej w odległości min. 10m od linii rozgraniczenia ulicy,
 - f) istniejący budynek na dz. Nr 140/19 - do adaptacji,
 - g) ogrodzenia - wg ustaleń ogólnych planu.

§ 19.1. Ustala się tereny zabudowy usług oświatowych oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

2. Na terenach, o których mowa w ustępie 1, jako przeznaczenie podstawowe terenu ustala się usługi o znaczeniu dzielnicowym, ogólnomiejskim i regionalnym z zakresu:

- 1) nauki i oświaty o znaczeniu podstawowym - szkoła podstawowa, gimnazjum,
- 2) nauki i oświaty o znaczeniu ponadpodstawowym – liceum,
- 3) sportu i rekreacji,
- 4) kultury,
- 5) służby zdrowia/infrastruktury społecznej – żłobki.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ustępie 1, ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zieleń parkowa, urządzona i obiekty małej architektury,
- 3) tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców,
- 4) dojazdy i parkingi towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej.

4. O ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) nie zajmują więcej niż 20% powierzchni danego terenu warunek ten nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Na terenach zabudowy usług oświatowych ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowa usługowa w formie zwartych kompleksów jedno lub wieloobektowych z zielenią towarzyszącą,
- 2) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w obrębie wydzielonej działki,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych i parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 4) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy usług oświatowych,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej,
- 6) powierzchnia zabudowy - maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wysokość zabudowy - od I do III kondygnacji,
- 8) dachy płaskie; dopuszcza się dachy o spadku do 30°, o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
- 9) pokrycie dachu – papy asfaltowo-bitumiczne, dachówka ceramiczna, cementowa lub blaszana,
- 10) ściany zewnętrzne – wykończenie tynkami lub z zastosowaniem okładzin o wysokich walorach estetycznych z zakazem paneli seidingowych,
- 11) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczenia poszczególnych stref funkcjonalnych w tym dróg; dopuszcza się ogrodzenia jako wydzielanie posesji, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p.poż.; obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o maks.. wysokości 1,5m (z wykluczeniem ogrodzeń betonowych); wysokość podmurówki (cokołu) – maks.. 0,6m z materiałów naturalnych – ceramika, kamień, wypełnienie ażurowe (min. 50% ażuru) z materiałów takich jak stal, żeliwo, ceramika lub jako żywopłotów; obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych (także między posesjami) oraz z takich materiałów jak drewno, prefabrykaty betonowe, tworzywa sztuczne; ogrodzenia swą formą, kolorem winny nawiązywać do sąsiadujących budynków,

- 12) wydzielanie nowych działek budowlanych w ramach istniejących podziałów własnościowych może nastąpić po uprzednim wykonaniu projektu podziału, z uwzględnieniem możliwości zachowania parametrów zabudowy i wskaźników zainwestowania określonych dla całego terenu oraz zapewnieniem obsługi komunikacyjnej poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych w parametrach określonych dla publicznych dróg dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnymi o szerokości nie mniej niż 8m w liniach rozgraniczeniach takiego ciągu,
- 13) miejsca parkingowe - wg ustaleń ogólnych planu,
- 14) budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

6. Dla terenów wydzielonych na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO o powierzchni 0,41ha:
 - a) teren usług oświatowych - do adaptacji i porządkowania,
 - b) dojazd od ul. Gębarzewskiej - ulica dojazdowa oznaczona symbolem 5KPJ oraz drogi dojazdowej (odcinek łączący ul. Czarnoleską i Gębarzewską) – oznaczonej symbolem 2KDD,
 - c) linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne – 5m od istniejących linii rozgraniczenia ul. Czarnoleskiej oraz 5m i 11m od istniejących linii rozgraniczenia ul. Gębarzewskiej – wg rysunku planu,
 - d) ogrodzenia - wg § 19 ust. 5 pkt 11,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2UO o powierzchni 2,67ha:
 - a) teren usług oświatowych - do adaptacji i porządkowania,
 - b) dojazd (istniejący) od ul. Czarnoleskiej - ulica oznaczona symbolem 1KDZ,
 - c) linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne – w linii istniejącej zabudowy - 15m od istniejących linii rozgraniczenia ul. Czarnoleskiej – wg rysunku planu,
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu pod warunkiem spełnienia parametrów i wskaźników wykorzystania terenu np. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznej czynnej oraz ilości miejsc postojowych
 - e) ogrodzenia - wg § 19 ust. 5 pkt 11,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3UO o powierzchni 0,44ha:
 - a) teren usług oświatowych - do adaptacji i porządkowania;
 - b) dojazd (istniejący) od ul. Sobótki - ulica oznaczona symbolem 7KDD,
 - c) linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne – w linii istniejącej zabudowy – ok. 7m od istniejących linii rozgraniczenia ul. Sobótki - wg rysunku planu,
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej szkoły oraz jej rozbudowę pod warunkiem zachowania funkcji podstawowej, spełnienia parametrów i wskaźników wykorzystania terenu np. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznej czynnej oraz ilości miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych,
 - e) ogrodzenia - wg § 19 ust. 5 pkt 11,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4UO o powierzchni 0,21ha:
 - a) teren zabudowy usług oświatowych o znaczeniu podstawowym lub infrastruktury społecznej - żłobek;
 - b) dojazd od ul. Sobótki - ulica oznaczona symbolem 7KDD,
 - c) linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna - 7m od istniejących linii rozgraniczenia ul. Sobótki oraz 5m od granic działek sąsiednich – wg rysunku planu,
 - d) wysokość zabudowy - II kondygnacje naziemne,
 - e) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

- f) wskaźnik powierzchni terenów zielonych (w tym place zabaw dla dzieci i zieleń urządzona) - min. 25m² /dziecko,
 - g) szerokość elewacji od strony ul. Sobótki oznaczonej symbolem 7KDD lub ciągu pieszo-jezdnego 4KPI do 15m,
 - h) obowiązuje użycie materiałów naturalnych o wysokiej jakości, bez stosowania okładzin typu siding,
 - i) nowa zabudowa swym charakterem winna nawiązywać do istniejącej; nie może powodować dysonansów architektoniczno - przestrzennych; nie powinna w stosunku do istniejącej zabudowy być elementem estetycznie obcym lub zbyt agresywnym, lecz harmonijnie wpisany w istniejącą zabudowę,
 - j) ogrodzenia - wg § 19 ust. 5 pkt 11,
 - k) wskaźnik miejsc parkingowych - 1 mp/50m² powierzchni użytkowej,
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UO o powierzchni 3,37ha:
- a) teren usług oświatowych - do adaptacji i porządkowania,
 - b) dojazd (istniejący) od ul. Helleńskiej - ulica oznaczona symbolem 5KDD,
 - c) linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne – w linii istniejącej zabudowy – 9m i 11m od istniejących linii rozgraniczenia ul. Helleńskiej – wg rysunku planu,
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu pod warunkiem spełnienia parametrów i wskaźników wykorzystania terenu np. powierzchni zabudowy, wysokości, powierzchni biologicznej czynnej, ilości miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych oraz zachowania niezbędnego programu boisk i urządzeń sportowych,
 - e) ogrodzenia - wg § 19 ust. 5 pkt 11.

§ 20.1. Ustala się teren zabudowy usług oświatowych, sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem UO/US – powierzchnia terenu 0,76ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) usługi nauki i oświaty o znaczeniu dzielnicowym - szkoła podstawowa, gimnazjum,
- 2) usługi sportu i rekreacji o znaczeniu dzielnicowym i/lub ogólnomiejskim.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ustępie 1, ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zieleń urządzona, parkowa i obiekty małej architektury,
- 3) tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców,
- 4) dojazdy i parkingi dla samochodów osobowych realizowane dla obsługi przeznaczenia podstawowego terenu.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) nie zajmują więcej niż 20% powierzchni terenu; warunek nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1) i 2).

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowa usługowa w formie zwartych kompleksów jedno lub wieloobektowych z zielenią towarzyszącą,
- 2) dojazd od ul. Helleńskiej, drogi oznaczonej symbolem 5KDD lub drogi wewnętrznej - ul. Pilicka,
- 3) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w obrębie wydzielonej działki,

- 4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25%,
- 5) powierzchnia zabudowy - maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy - od II do III kondygnacji,
- 7) dachy płaskie; dopuszcza się dachy o spadku do 30°, o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
- 8) zakazuje się realizacji dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem większym niż 30°; dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
- 9) pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich; w pozostałych przypadkach geometrii dachu nakazuje się zastosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych, indywidualnie dostosowanych do geometrii i rozwiązań technicznych dachu,
- 10) ściany zewnętrzne – wykończenie tynkami lub z zastosowaniem okładzin o wysokich walorach estetycznych z zakazem stosowania paneli sidingowych,
- 11) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczenia poszczególnych stref funkcjonalnych w tym dróg; dopuszcza się ogrodzenia jako wydzielenie posesji, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p.poz.; obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,5m (z wykluczeniem ogrodzeń betonowych); wysokość podmurówki (cokołu) – maks. 0,6m z materiałów naturalnych – ceramika, kamień, wypełnienie ażurowe (min. 50% ażuru) z materiałów takich jak stal, żeliwo, ceramika lub jako żywopłotów; obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych (także między posesjami) oraz z takich materiałów jak drewno, prefabrykaty betonowe, tworzywa sztuczne; ogrodzenia swą formą, kolorem winny nawiązywać do sąsiadujących budynków,
- 12) miejsca parkingowe - wg § 13 ust. 8,
- 13) budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być zaprojektowane z uwzględnieniem wymagań dostępności dla osób niepełnosprawnych.

§ 21.1. Ustala się tereny usługowo - handlowe lokalizowania centralnych funkcji miasta oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, z wyłączeniem lokalizacji nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym nowych stacji paliw i nowych stacji obsługi serwisowej,
- 2) sport,
- 3) rekreacja,
- 4) administracja,
- 5) gastronomia,
- 6) finanse i ubezpieczenia,
- 7) służba zdrowia,
- 8) kultura,
- 9) hotele, obsługa turystyki i sportu,
- 10) handel.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) zieleń towarzysząca,
- 3) parkingi, dojazdy i dojścia związane z funkcjami strefy,
- 4) mieszkalnictwo wielorodzinne,
- 5) obiekty małej architektury.

4. O ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej lub stanowią jej uzupełnienie, przy czym warunek ten nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1),
- 2) nie będą zajmowały więcej niż 30% powierzchni terenu działki budowlanej, przy czym warunek ten nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1), 2) i 5),
- 3) realizację mieszkalnictwa wielorodzinnego dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 6U, na zasadach określonych w ustaleniach dla tego terenu.

5. Na terenach zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, celem zachowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa usługowa w formie zwartych kompleksów jedno lub wieloobektowych z zielenią towarzyszącą,
- 2) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w obrębie wydzielonej działki,
- 3) nowa zabudowa swych charakterem winna nawiązywać do istniejącej; nie może powodować dysonansów architektoniczno-przestrzennych; nie powinna w stosunku do istniejącej zabudowy być elementem estetycznie obcym lub zbyt agresywnym,
- 4) nie dopuszcza się realizacji obiektów przemysłowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych,
- 5) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej (nowych realizacji) na terenach zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- 6) minimalna powierzchnia biologiczna czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- 7) powierzchnia zabudowy - maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wysokość zabudowy - od II do XI kondygnacji z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- 9) dachy płaskie; dopuszcza się dachy o spadku do 30°, o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
- 10) pokrycie dachu – papy asfaltowo-bitumiczne, dachówka ceramiczna, cementowa lub blaszana,
- 11) ściany zewnętrzne – wykończenie tynkami lub z zastosowaniem okładzin o wysokich walorach estetycznych z zakazem paneli sidingowych,
- 12) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczenia poszczególnych stref funkcjonalnych w tym dróg; dopuszcza się ogrodzenia jako wydzielanie posesji, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p.poż.; obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,5m (z wykluczeniem ogrodzeń betonowych); wysokość podmurówki (cokołu) – maks. 0,6m z materiałów naturalnych – ceramika, kamień, wypełnienie ażurowe (min. 50% ażuru) z materiałów takich jak stal, żeliwo, ceramika lub jako żywoplotów; obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych (także między posesjami) oraz z takich materiałów jak drewno, prefabrykaty betonowe, tworzywa sztuczne; ogrodzenia swą formą, kolorem winny nawiązywać do sąsiadujących budynków,
- 13) wydzielanie działek w ramach istniejących podziałów własnościowych może nastąpić po uprzednim wykonaniu projektu podziału, z uwzględnieniem całego terenu w danej strefie oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej, z wyznaczeniem dróg wewnętrznych dojazdowych lub ciągów pieszo jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 8m w liniach rozgraniczenia,
- 14) na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza terenem, do którego podmiot ma tytuł prawny,
- 15) teren, na którym zlokalizowane będą budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi podlegają ochronie akustycznej; obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 16) zakazuje się umieszczania reklam wolno stojących w pasach drogowych ulic oraz na terenie ciągów pieszo-jezdných, reklama może być umieszczana wyłącznie na budynku, w którym firma ma swoją siedzibę, salon sprzedaży itp. – dla każdej firmy jedna reklama na obiekcie, przy czym wskazane jest łączenie reklam na jednej tablicy; wolnostojące reklamy (pylony reklamowe) winny być lokalizowane poza liniami rozgraniczenia dróg (bez przekraczania docelowego pasa drogowego); nie powinny one kolidować z dojazdami, ciągami pieszymi i nie utrudniać funkcjonowania obiektu,
- 17) obowiązuje sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej; zaleca się wykonanie nasadzeń w postaci szpalerów: drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic oraz jako wydzielanie poszczególnych posesji,
- 18) miejsca parkingowe - wg ustaleń ogólnych planu.

6. Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

7. Dla obiektów o szczególnym zagrożeniu dla bezpieczeństwa ruchu lotniczego, takich jak: maszty, wieże antenowe, linie energetyczne i inne, wymagane jest uzgodnienie z organem właściwym wg przepisów szczególnych i odrębnych.

8. Dla wydzielonych terenów zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni ok. 0,49ha:
 - a) teren zabudowy usługowej; dopuszcza się adaptację i porządkowanie istniejącego pawilonu handlowego bez powiększania programu,
 - b) dojazd istniejący – od ul. Czarnoleskiej - droga oznaczona symbolem 1KDZ oraz od ul. Gębarzewskiej – droga oznaczona symbolem 5KPJ,
 - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – 5m od linii rozgraniczenia ul. Gębarzewskiej oraz 7m od linii rozgraniczenia ul. Czarnoleskiej - wg rysunku planu,
 - d) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej,
 - e) wysokość zabudowy - do II kondygnacji,
 - f) preferowana funkcja - nieuciążliwe usługi komercyjne w zieleni,
 - g) obowiązuje zakaz ogrodzeń,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U o powierzchni ok. 1,95ha:
 - a) teren istniejącej zabudowy usługowej - do adaptacji, porządkowania i uzupełnienia;
 - b) dojazd od ul. Sycyńskiej – droga oznaczona symbolem 1KDL,
 - c) linia zabudowy od strony ul. Sycyńskiej – 10m, od miejskiej obwodnicy południowej – drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG - 10m,
 - d) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - e) wysokość - do III kondygnacji,
 - f) ogrodzenia - wg § 21 ust. 5 pkt 12,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5U o powierzchni ok. 1,77ha:
 - a) teren zabudowy usługowej,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji służby zdrowia (z wyłączeniem aptek), stacji paliw oraz obsługi serwisowej komunikacji,
 - c) dojazd od drogi oznaczonej symbolem 4KDD włączonej do ul. Sycyńskiej – drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

- d) w części północno-zachodniej, przy skrzyżowaniu ulic oznaczonych w rysunku planu symbolami 1KDL i 4KDD – lokalizacja węzła komunikacyjnego z przystankami miejskiej komunikacji autobusowej, funkcjonalnie zintegrowanego z przystankiem kolejowym, zlokalizowanym w strefie KDG/TK; do czasu realizacji ww. węzła dopuszcza się (na warunkach tymczasowych) lokalizację miejsc parkingowych otwartych,
 - e) linia zabudowy od strony dróg 1KDL i 4KDD – od 10m do 41m; nie wyznacza się linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem KDG/TK,
 - f) zabudowa strefy winna być powiązana z zabudową strefy oznaczonej symbolem KDG/TK przeznaczonej na przebieg obwodnicy południowej wraz z przystankiem kolejowym; zabudowa winna wykorzystywać konfigurację terenu,
 - g) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - h) wysokość zabudowy - do V kondygnacji,
 - i) zakazuje się realizacji dachów stromych o nachyleniu połąci pod kątem większym niż 30°; dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
 - j) pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich; w pozostałych przypadkach geometrii dachu nakazuje się zastosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych, indywidualnie dostosowanych do geometrii i rozwiązań technicznych dachu,
 - k) 100% miejsc parkingowych wyliczonych wg wskaźników określonych w ustaleniach ogólnych dla obsługi zainwestowania poszczególnych działek budowlanych nakazuje się urządzić w obrębie tych działek, przy czym powierzchnia terenu zajęta pod miejsca parkingowe wraz z dojazdami do nich na każdej z tych działek nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej działki,
 - l) zakazuje się realizacji ogrodzeń działek budowlanych, za wyjątkiem części obiektów wymagających ograniczonego dostępu dla osób postronnych lub wydzielenia terenu ze względu na bezpieczeństwo użytkowania lub wg przepisów odrębnych,
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni ok. 9,72ha:
- a) teren zabudowy usługowej; dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² wyłącznie w części terenu wzdłuż miejskiej obwodnicy południowej – w rejonie opisanym w rysunku planu; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w części terenu u zbiegu ul. Sycyńskiej i ul. Wierzbickiej – wg rys planu,
 - b) dojazd od ul. Sycyńskiej – droga oznaczona symbolem 1KDL, ul. Wierzbickiej - droga oznaczona symbolem 2KDL; docelowo przewiduje się dojazd z miejskiej obwodnicy południowej oznaczonej symbolem 2KDG – wg rysunku planu; dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg dojazdowych niezbędnych dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu, o parametrach wg przepisów szczególnych właściwych dla dróg dojazdowych – szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniej niż 12m,
 - c) zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem może nastąpić wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 5000m²,
 - d) linia zabudowy jako nieprzekraczalna dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej od ul. Sycyńskiej – drogi oznaczonej symbolem 1KDL - od 10m do 37m, od ul. Wierzbickiej - drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 2KDL oraz ewentualnych dróg wewnętrznych – min. 10m,
 - e) linia zabudowy jako nieprzekraczalna dla zabudowy usługowej od strony miejskiej obwodnicy południowej – drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG – min. 10m,
 - f) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w pasie o szerokości 180m od linii rozgraniczenia terenu miejskiej obwodnicy południowej – wg rysunku planu,
 - g) dopuszcza się różne formy architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym pierzejową; szerokość elewacji od strony dróg – maks. 100m,
 - h) intensywność zabudowy wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej – od 1 do 1.5,
 - i) powierzchnia zabudowy usługowej – do 50% powierzchni działki budowlanej,

- j) powierzchnia zabudowy mieszanej tj. usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej – do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - l) w rejonie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości „trudnomierzalnej” – woń, hałas, światło, wibracje oraz powodującej trudność w obsłudze komunikacyjnej (np. brak możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych),
 - m) wysokość zabudowy - od II do XI kondygnacji z zastrzeżeniem, że w pasie o szerokości min. 120m od linii rozgraniczenia miejskiej obwodnicy południowej wysokość zabudowy od II do V kondygnacji – wg rysunku planu,
 - n) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dachy płaskie; dopuszcza się dachy o spadku do 30°, o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
 - o) zakazuje się realizacji dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem większym niż 30°; dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
 - p) pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich; w pozostałych przypadkach geometrii dachu nakazuje się zastosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych, indywidualnie dostosowanych do geometrii i rozwiązań technicznych dachu,
 - q) miejsca parkingowe - wg ustaleń ogólnych planu; obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla mieszkańców - 100% miejsc postojowych na terenie kwartału przy wskaźniku - 1.5mp/1 lokal mieszkalny; maks. 50% miejsc postojowych jako otwarte,
 - r) nową zabudowę należy realizować wg indywidualnych projektów architektonicznych; obowiązuje użycie materiałów naturalnych o wysokiej jakości, bez stosowania okładzin typu siding,
 - s) ogrodzenia - wg § 21 ust. 5 pkt 12,
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7U o powierzchni ok. 0,11ha:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: poszerzenie pasa drogowego skrzyżowania przyległych dróg publicznych,
 - c) dojazd od ul. Sycyńskiej, drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - d) linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna w odległości 5m od granicy terenu 1KDL i 3m od granicy terenu 4KDD,
 - e) dopuszcza się wyłącznie remont i/lub przebudowę istniejących obiektów,
 - f) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,
 - g) dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy i włączenie przedmiotowego terenu w całości lub części do pasa drogowego drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem 4KDD w celu prawidłowego skomunikowania węzła komunikacyjnego realizowanego na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 5U,
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8U o powierzchni ok. 0,98ha:
- a) teren zabudowy usługowej; obowiązuje harmonijne powiązanie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy łącznie z terenem oznaczonym symbolem 1U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Potokowa”,
 - b) dojazd od ul. Wierzbickiej, drogi oznaczonej symbolem 2KDL poprzez ul. Sobótki – drogę oznaczoną symbolem 7KDD,
 - c) linia zabudowy jako obowiązująca od strony ul. Wierzbickiej - 13 m oraz maksymalna nieprzekraczalna od strony ul. Sobótki – 7m,
 - d) dopuszcza się cofnięcia elewacji w poziomie parteru nie więcej niż 3m od obowiązujących linii zabudowy,
 - e) nie dopuszcza się w obrębie strefy realizacji zabudowy mieszkaniowej,

- f) wysokość zabudowy - od II do V kondygnacji,
 - g) 100% miejsc parkingowych wyliczonych wg wskaźników określonych w ustaleniach ogólnych dla obsługi zainwestowania poszczególnych działek budowlanych nakazuje się urządzić w obrębie tych działek, przy czym powierzchnia terenu zajęta pod miejsca parkingowe wraz z dojazdami do nich na każdej z tych działek nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) ogrodzenia – wg § 21 ust. 5 pkt 12,
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9U o powierzchni terenu ok. 0,53ha, teren zabudowy usługowej:
- a) dojazd od ul. Sobótki, drogi oznaczonej symbolem 7KDD z zastrzeżeniem, że obsługa komunikacyjna terenu 9U nie może utrudniać obsługi komunikacyjnej i funkcjonowania terenów sąsiednich tj, 8 MW, 9MW, 10 MW, 3UO i 4UO,
 - b) linia zabudowy jako maksymalna nieprzekraczalna od strony ul. Sobótki – od 7m do 10m, a od granic działek sąsiednich min. 5m – wg rysunku planu,
 - c) wysokość zabudowy - II kondygnacje nadziemne,
 - d) dachy płaskie; dopuszcza się na części o powierzchni do 30 % budynku dachy o spadku do 30°, o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
 - e) szerokość elewacji frontowej – do 50m,
 - f) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna min. 15% powierzchni działki budowlanej,
 - h) nową zabudowę należy realizować wg indywidualnych projektów architektonicznych; obowiązuje użycie materiałów naturalnych o wysokiej jakości, bez stosowania okładzin typu siding,
 - i) nowa zabudowa swym charakterem winna nawiązywać do istniejącej; nie może powodować dysonansów architektoniczno- przestrzennych; nie powinna w stosunku do istniejącej zabudowy być elementem estetycznie obcym lub zbyt agresywnym, lecz harmonijnie wpisanym w istniejącą zabudowę,
 - j) nowa zabudowa winna być dostępna dla osób niepełnosprawnych,
 - k) 100% miejsc parkingowych wyliczonych wg wskaźników określonych w ustaleniach ogólnych dla obsługi zainwestowania poszczególnych działek budowlanych nakazuje się urządzić w obrębie tych działek, przy czym powierzchnia terenu zajęta pod miejsca parkingowe wraz z dojazdami do nich i placami manewrowymi na każdej z tych działek nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się lokalizację parkingów wielopoziomowych (podziemnych lub nadziemnych); 20% miejsc parkingowych należy przeznaczyć dla obsługi terenów usług oświatowych tj. 4UO,
 - l) obowiązuje zakaz grodzienia działek budowlanych.

§ 22.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US - powierzchnia terenu ok. 3,70ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów z zastrzeżeniem, iż ich uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice działki:

- 1) sport,
- 2) rekreacja,
- 3) obsługa turystyki i sportu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) służba zdrowia,
- 2) kultura,
- 3) gastronomia,
- 4) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- 5) zieleń parkowa, urządzona, towarzysząca i obiekty małej architektury,
- 6) parkingi, dojazdy i dojścia związane z funkcjami strefy.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej lub stanowią jej uzupełnienie, przy czym ograniczenie to nie dotyczy liniowych, punktowych i kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) nie będą zajmowały więcej niż 30% powierzchni terenu działki budowlanej; warunek ten nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 5) i 6).

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych – teren strefy winien stanowić całość funkcjonalną,
- 2) dojazd od ul. Wierzbickiej - drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez istniejący wlot ul. Łąkowej, w miejscu oznaczonym w rysunku planu, od ul. Sobótki - drogi oznaczonej symbolem 7KDD oraz poprzez teren oznaczony symbolem 8U, w miejscu oznaczonym w rysunku planu; nie dopuszcza się wjazdu od ul. Łąkowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 4KPJ,
- 3) linie zabudowy jako maksymalne nieprzekraczalne zmienne: od ul. Wierzbickiej – 10m, od granic z działkami sąsiednimi od 5m do 20m - wg rysunku planu,
- 4) zabudowa usługowa - w formie zwartych kompleksów jedno lub wieloobiektowych z zielenią towarzyszącą,
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych, garaży wolnostojących oraz parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych,
- 6) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy usług sportu i rekreacji,
- 7) minimalna powierzchnia biologiczna czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- 8) powierzchnia zabudowy - maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 9) wysokość zabudowy - do III kondygnacji,
- 10) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w obrębie na terenie US,
- 11) zakazuje się realizacji dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem większym niż 30°; dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
- 12) pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich; w pozostałych przypadkach geometrii dachu nakazuje się zastosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych, indywidualnie dostosowanych do geometrii i rozwiązań technicznych dachu,
- 13) ściany zewnętrzne – wykończenie tynkami lub z zastosowaniem okładzin o wysokich walorach estetycznych z zakazem paneli sidingowych,
- 14) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczenia poszczególnych stref funkcjonalnych w tym dróg; dopuszcza się ogrodzenia jako wydzielanie posesji, o ile nie utrudni to korzystania z nich oraz spełni wymagania przepisów p.poż.; obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o maks.. wysokości 1,5m (z wykluczeniem ogrodzeń betonowych); wysokość podmurówki (cokołu) – maks. 0,6m z materiałów naturalnych – ceramika, kamień, wypełnienie ażurowe (min. 50% ażuru) z materiałów takich jak stal, żeliwo, ceramika lub jako żywopłotów; obowiązuje zakaz ogrodzeń pełnych (także między posesjami) oraz z takich materiałów jak drewno, prefabrykaty betonowe, tworzywa sztuczne; ogrodzenia swą formą, kolorem winny nawiązywać do sąsiadujących budynków,

- 15) zakazuje się umieszczania reklam wolno stojących (pylony reklamowe) na terenie ciągów pieszojezdných; reklama może być umieszczana wyłącznie na budynku, w którym firma ma swoją siedzibę itp. – dla każdej firmy jedna reklama na obiekcie, przy czym wskazane jest łączenie reklam na jednej tablicy; nie powinny one kolidować z dojazdami, ciągami pieszymi i nie utrudniać funkcjonowania obiektów realizujących przeznaczenie terenu,
- 16) obowiązuje sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej; zaleca się wykonanie nasadzeń w postaci szpalerów: drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic oraz jako wydzielanie poszczególnych obiektów.

6. Miejsca parkingowe - wg ustaleń ogólnych planu.

7. W strefie dopuszcza się maks. 50 % miejsc postojowych i/lub parkingowych jako miejsca otwarte; nie dopuszcza się lokalizacji otwartych parkingów pomiędzy uwidocznioną na rysunku planu linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren 3KDZ.

8. Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

9. Dla obiektów o szczególnym zagrożeniu dla bezpieczeństwa ruchu lotniczego, takich jak: maszty, wieże antenowe, linie energetyczne i inne, wymagane jest uzgodnienie z organem właściwym wg przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 23.1. Ustala się tereny strefy zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zieleń niska, średnia i wysoka,
- 2) dojścia i ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- 3) placiki i drobne obiekty wypoczynku, rekreacji i sportu codziennego,
- 4) obiekty małej architektury: rzeźby, fontanny, itp.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) terenowe i liniowe elementy infrastruktury technicznej – ogólnomiejskie,
- 2) elementy infrastruktury technicznej i komunikacji obsługujące obiekty strefy ZP i stref przyległych; przy ul. Łąkowej dopuszcza się miejsca parkingowe o nawierzchni przepuszczalnej (drobne betonowe elementy rozbieralne lub ażurowe).

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) stanowią uzupełnienie dla funkcji podstawowych strefy ZP i stref zewnętrznych,
- 2) nie zajmują więcej niż 10% obszaru strefy; warunek nie dotyczy inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt 1).

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zieleń wysoka, średnia i niska - do adaptacji, pielęgnacji i aranżacji wg potrzeb nowego zagospodarowania w funkcje podstawowe strefy, o których mowa w ust. 2,
- 2) obowiązuje ścisła ochrona wartościowego drzewostanu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz jego uzupełnienie, na podstawie waloryzacji istniejącej szaty roślinnej,
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zielonych jako rozległe murawy rekreacyjne (typu pastwiskowego), łąki kwietne z pojedynczymi drzewami lub ich grupami w obrębie dna doliny oraz zwartymi zadrzewieniami na jej skraju; w pobliżu koryta rzeki Mlecznej tradycyjną murawę należy zastąpić roślinnością łąkową,
- 4) oprócz walorów plastycznych (pokrój, zabarwienie pędów, przebarwienia jesienne liści, zapach, kwitnienie) dobór gatunkowy roślinności musi uwzględniać ich siedlisko (łągi) i odporność na okresowe zalewanie wodą,
- 5) obiekty, urządzenia i inne elementy zagospodarowania strefy ZP winny spełniać warunki umożliwiające korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym,

- 6) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem inwestycji, o których mowa w ust. 2 pkt 3) i 4),
- 7) urządzenie terenów strefy należy realizować w powiązaniu z zabudową terenów przyległych,
- 8) oświetlenie i elementy małej architektury powinny nawiązywać do części istniejącej parku, uzupełniać już zrealizowane i je wzbogacać.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie zieleni urządzonej ZP obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 ZP „Park Południe” o powierzchni 10,69ha:
 - a) istniejące elementy terenowe, mała architektura - do adaptacji i uzupełnienia,
 - b) obowiązuje renaturalizacja przebiegu rzeki Mlecznej; dopuszcza się tworzenie rozlewisk, kaskad i innych rozwiązań jako elementów wzbogacających,
 - c) zagospodarowanie terenu należy wykonać w powiązaniu z istniejącą częścią Parku Południe; program nowych inwestycji winien uwzględniać trendy w rekreacji – dopuszcza się lokalizację takich elementów terenowych jak górki saneczkowe, tory rowerowe, boiska do gry w tenisa ziemnego itp.,
 - d) główne ciągi i dojścia piesze należy realizować o nawierzchni z elementów drobnowymiarowych; preferowane materiały naturalne; przebieg nowych ciągów pieszych winien być powiązany z istniejącymi i urzeczywistniać faktyczne powiązania między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) istniejąca zieleń - do uporządkowania i wzbogacenia,
 - f) dopuszcza się wzdłuż ul. Łąkowej, po jej północnej stronie, miejsca postojowe wykonane z elementów drobnowymiarowych, rozbieralnych (np. ażurowe płyty betonowe), lokalizowane w miejscach określonych w ustaleniach dla ww. drogi,
 - g) dopuszcza się lokalizację terenowych szaletów,
 - h) dopuszcza się lokalizację wydzielonych wybiegów dla psów,
 - i) oświetlenie parku - do adaptacji i porządkowania; oświetlenie winno zapewniać właściwe oświetlenie terenu, bezpieczeństwo korzystających z parku oraz być elementem wzbogacającym,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 ZP o powierzchni ok. 1,13ha:
 - a) obowiązuje renaturalizacja przebiegu rzeki Mlecznej,
 - b) zagospodarowanie terenu należy wykonać w powiązaniu z istniejącą częścią Parku Południe,
 - c) istniejąca zieleń - do uporządkowania i wzbogacenia; dopuszcza się tworzenie rozlewisk, kaskad i innych rozwiązań jako elementów wzbogacających.
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 ZP o powierzchni ok. 1,48ha:
 - a) zagospodarowanie terenu należy wykonać w powiązaniu z istniejącą częścią Parku Południe wg następujących zasad: obowiązuje kontynuacja ciągów pieszych i ścieżek rowerowych; program nowych inwestycji winien uwzględniać trendy w rekreacji – dopuszcza się lokalizację takich elementów terenowych jak górki saneczkowe itp.,
 - b) główne ciągi i dojścia piesze należy realizować o nawierzchni z elementów drobnowymiarowych; preferowane materiały naturalne; przebieg nowych ciągów pieszych winien być powiązany z istniejącymi i urzeczywistniać faktyczne powiązania między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej,
 - c) istniejąca zieleń - do uporządkowania i wzbogacenia.

§ 24.1. Ustala się tereny użytków rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem R – powierzchnia terenu ok. 2.78.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala przeznaczenie podstawowe – użytki rolne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji pozwalające na bezkolizyjne połączenie terenów przyległych do istniejących terenów kolejowych,
- 2) droga klasy KDG jako kontynuacja połączenia miejskiej obwodnicy południowej oznaczonej 1KDG i 2KDG z zewnętrznym układem komunikacyjnym w gminie Kowala; linie rozgraniczenia wg rysunku planu.

4. Na obszarze terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów rolnych stanowią istniejące drogi polne, oraz ul. Wierzbicka, do czasu zrealizowania drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG.

§ 25.1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń i tras komunikacyjnych:

- 1) projektowana miejska obwodnica południowa – droga oznaczona symbolem - KDG – droga główna, w tym: odcinek oznaczony symbolem 1KDG – powierzchnia terenu ok. 5,75ha - fragment miejskiej obwodnicy południowej od tunelu pod torami kolejowymi do odcinka KDG/TK oraz odcinek oznaczony symbolem 2KDG – powierzchnia terenu ok. 4,46ha do ul. Wierzbickiej:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne – od 57m do 144m – wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 7,0m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez włączenia dróg: trasa N-S, zjazd z ul. Sycyńskiej,
 - e) oświetlenie uliczne,
 - f) obowiązuje zakaz wjazdów bramowych – wg przepisów odrębnych,
- 2) ul. Czarnoleska – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ – powierzchnia terenu ok. 2,12ha - istniejący fragment ulicy do utrzymania i modernizacji oraz odcinek od ul. Sycyńskiej do projektowanej trasy N-S do - przebudowy i modernizacji:
 - a) linie rozgraniczenia częściowo w istniejących liniach rozgraniczenia ulicy oraz zmienne - od 11.5m do 25m – wg rysunku planu:
 - b) jezdnia o szerokości od 5,5m do 7,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 3) projektowana droga zbiorcza - trasa N-S, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDZ – powierzchnia terenu ok. 1,50ha; fragment projektowanej trasy z włączeniem do miejskiej obwodnicy południowej:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 30m do 63m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 7,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
 - e) obowiązuje zakaz wjazdów bramowych - wg przepisów odrębnych,
- 4) ul. Wierzbicka – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDZ - powierzchnia terenu ok. 2,43ha:
 - a) linie rozgraniczenia w części istniejące, w części projektowane (poza planem), zmienne - od 19.5m do 27m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia – na części: dwa pasy o szerokości 7,0m oraz na części: jeden pas szer. 7m wg rysunku planu,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
 - e) obowiązuje ograniczenie wjazdów bramowych - wg przepisów odrębnych,

- 5) ul. Sycyńska – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL – powierzchnia terenu ok. 3,17ha:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 23m do 27m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 6,50m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 6) ul. Wierzbicka – odcinek drogi planowany jako droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL – powierzchnia terenu ok. 2,09ha, (w części włączona do terenu oznaczonego symbolem 8U):
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 15m do 29m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości min. 6,50m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 7) droga dojazdowa łącząca ul. Czarnoleską i ul. Gębarzewską - oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD – powierzchnia terenu ok. 0,13ha:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 19m do 23m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 5,5m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 8) ul. Łąkowa – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDD – powierzchnia terenu ok. 1,10ha:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 10m do 25m – wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości od 5,0 do 5,5m z miejscami postojowymi po stronie północnej (od strony parku) z wyłączeniem odcinka od ul. Sycyńskiej do ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 2KPJ; miejsca postojowe (zgrupowania po maks. 20mp) należy oddzielać pasem zieleni szerokości min. 10m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) dopuszcza się oświetlenie uliczne lub w powiązaniu z oświetleniem parku,
 - e) w przypadku przebudowy ul. Łąkowej należy zapewnić poziom ulicy powyżej poziomu obszarów zalewowych,
- 9) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 4KDD – powierzchnia terenu ok. 0,52ha:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 10m do 28m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 6,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 10) ul. Helleńska – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDD – powierzchnia terenu ok. 0,79ha:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 15m do 39m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 6,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 11) ul. Trojańska – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 6KDD – powierzchnia terenu ok. 0,51ha:
 - a) linie rozgraniczenia zmienne - od 8,5m do 15m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 6,0m,
 - c) chodniki obustronne,

- d) oświetlenie uliczne,
- 12) ul. Sobótki – droga oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDD – powierzchnia terenu ok. 0,76ha:
- a) linie rozgraniczenia zmienne - od 10m do 21m - wg rysunku planu, plac manewrowy 13m x 25m,
 - b) jezdnia o szerokości min. 5,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 13) fragment ul. Łąkowej – jako ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 1KPJ – powierzchnia terenu ok. 0,13ha:
- a) linie rozgraniczenia zmienne - od 5,5m do 9m - wg rysunku planu, plac manewrowy 12m x 12m,
 - b) jezdnia o szerokości od 5m do 6,0m wg rysunku planu,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 14) fragment ul. Łąkowej – jako ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 2KPJ – powierzchnia terenu ok. 0,07ha:
- a) linie rozgraniczenia zmienne ~8m, plac manewrowy 12,5m x 12,5m,
 - b) jezdnia o szerokości maks. 6,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 15) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 3KPJ – powierzchnia terenu ok. 0,14ha:
- a) linie rozgraniczenia 8m, plac manewrowy 12,5m x 15m,
 - b) jezdnia o szerokości maks. 6,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) oświetlenie uliczne,
- 16) przedłużenie ul. Łąkowej – jako ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 4KPJ – powierzchnia terenu ok. 0,28ha:
- a) linie rozgraniczenia zmienne - od 8m do 13m - wg rysunku planu, place manewrowe: 12,5m x 13m, 12,5m x 12,5m,
 - b) jezdnia o szerokości maks. 6,0m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) światlenie uliczne,
 - e) pas zieleni ze schodami terenowymi oddzielający ciąg pieszo-jezdny 4KPJ od ul. Sobótki oznaczonej symbolem 7KDD – wg rysunku planu,
- 17) ul. Gębarzewska – droga o parametrach technicznych ciągu pieszo-jezdnego, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KPJ – powierzchnia terenu ok. pow. 0.61ha:
- a) linie rozgraniczenia terenu zmienne - od 5m (w granicach uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania szerokość ~3,7m) do 11,8m - wg rysunku planu,
 - b) jezdnia o szerokości 5,0m,
 - c) dopuszcza się wyodrębnienie chodników,
 - d) oświetlenie uliczne,
 - e) dopuszcza się przebudowę ulicy i dostosowanie jej parametrów do właściwych dla klasy ulicy dojazdowej - wg przepisów szczególnych i odrębnych,

- 18) teren parkingów i garaży oznaczony na rysunku planu symbolem KP - powierzchnia terenu ok. 0,89ha:
- istniejące parkingi i garaże - do porządkowania; zakazuje się realizacji nowych jednokondygnacyjnych boksów garażowych lub ich zespołów; dopuszcza się wymianę istniejących na garaże i/lub parkingi wielopoziomowe, tworzące ekran akustyczny od miejskiej obwodnicy południowej,
 - dojazd od ul. Sycyńskiej oraz od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD,
 - obowiązuje uzupełnienie urządzoną zielenią niską i wysoką izolującą,
- 19) projektowana miejska obwodnica południowa wraz z projektowanym przystankiem kolejowym, droga oznaczona symbolem - KDG/TK - powierzchnia terenu ok. 1,99ha:
- przeznaczenie podstawowe - droga główna,
 - przeznaczenie dopuszczalne - obiekty związane z projektowanym przystankiem kolejowym - usługi komercyjne handlu, gastronomii, hotele, administracja, finanse i bankowość, obsługa komunikacji w tym garaże wielopoziomowe z wykluczeniem punktów diagnostycznych, naprawczych, serwisowych i stacji paliw; obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia (z wyłączeniem aptek) i oświaty,
 - zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - linia zabudowy od granicy strefy – 10m - wg rysunku planu,
 - wysokość zabudowy – do III kondygnacji; forma zabudowy winna wykorzystywać konfigurację terenu,
 - dachy płaskie; dopuszcza się spadki dachów do 30%,
 - zakazuje się realizacji dachów stromych o nachyleniu połąci pod kątem większym niż 30° ; dopuszcza się realizację wszelkich innych geometrii dachów, w tym np. dachy o przekroju np. krzywoliniowym, namiotowe, tarczownicowe, itp., o ile nie będą dysharmonizować z otaczającą zabudową,
 - pokrycie dachu za pomocą papy asfaltowo-bitumicznej dopuszcza się wyłącznie na dachach płaskich; w pozostałych przypadkach geometrii dachu nakazuje się zastosowanie materiałów o wysokich walorach estetycznych, indywidualnie dostosowanych do geometrii i rozwiązań technicznych dachu,
 - pow. zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej niezbędnej do funkcjonowania obiektu,
 - dojazd do terenu przystanku kolejowego z ul. Sycyńskiej, poprzez planowany węzeł komunikacyjny - wg ust. 1 pkt 22,
 - obiekty winny być przystosowane dla osób niepełnosprawnych,
 - obowiązuje zakaz ogrodzeń, o ile nie wynika to z potrzeb technologicznych oraz przepisów szczególnych i odrębnych,
 - linie rozgraniczenia drogi zmienne – od 95m do 137m – wg na rysunku planu,
 - jezdnia o szerokości min. 7,0m,
 - chodniki obustronne,
 - oświetlenie uliczne oraz iluminacje poszczególnych obiektów,
 - obowiązuje zakaz wjazdów bramowych.

2. Dopuszcza się lokalizację węzła komunikacyjnego obejmującego części graniczących ze sobą terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: 5U, 6U, 7U, 1KDL, i 4KDD, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla ww. terenów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczenia zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogami. Na terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, jeśli umożliwiają to parametry techniczne tych dróg.

4. Obowiązuje realizacja ścieżek rowerowych – przebieg wzdłuż dróg, o ile ich linie rozgraniczenia na to pozwalają oraz wg potrzeb przez tereny zielone i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych wg rys. planu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

6. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej stref z istniejących ulic wymagają zgody zarządcy drogi.

7. Nawierzchnie dróg – utwardzone - nawierzchnie asfaltowe, betonowe, z drobnych elementów betonowych lub innych wg wytycznych zarządcy drogi. Nawierzchnia ciągów pieszych - z drobnych elementów betonowych.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 26. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów: MM, 4MW, 1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 8MN, U, UO, UO/US, US i KP - w wysokości 30%,
- 2) dla terenów: 1-2MW, 5-10MW, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ i KDG/TK – w wysokości 10%.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Radomia.

§ 28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony w § 1 wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Radomiu:
Dariusz Wójcik

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 290/2012
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 27 lutego 2012r.

Uzasadnienie zgodności planu ze studium

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „POŁUDNIE - etap I” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia” – Uchwała Rady Miejskiej nr 168/2011 z dnia 29.08.2011r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „POŁUDNIE - etap I” opracowano na obszarze ograniczonym ul. Gębarzewską, zachodnio-południową granicą terenu kolejowego, granicą miasta i ul. Wierzbicką zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 107/2007 z dnia 23.04.2007r. oraz uchwałą zmieniającą Nr 449/2007 z dnia 23.02.2009r.).
2. W części graficznej obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia” – Uchwała Rady Miejskiej nr 221/1999 z dnia 29 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami, obszar przedmiotowego planu znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych na:
 - zabudowę mieszkaniową intensywną,
 - parki i zieleń urządzone,
 - tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki
 - tereny usług,
 - tereny koncentracji usług osiedlowych,
 - obszary, gdzie możliwe jest rozmieszczenie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - obszary wymagające przekształceń,
 - ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice zbiorcze.
4. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu, w tym: mieszkalnictwo jednorodzinne (istniejące i projektowane), mieszkalnictwo wielorodzinne (istniejące i projektowane), mieszkalnictwo mieszane (istniejące), usługi komercyjne (istniejące i projektowane, w tym także obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), usługi infrastruktury społecznej, służby zdrowia, oświaty, sportu, rekreacji, zieleń przydomowa i urządzone (park), elementy systemu komunikacyjnego (miejska obwodnica południowa jako ulica główna, przystanek kolejowy, drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, miejsca postojowe, place nawrotne itp.), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uwzględniono w sporządzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Południe” i realizują ustalenia Studium.
5. Ustalenia Studium w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy nie dotyczą:
 - 1) zagospodarowania realizowanego w ramach praw nabytych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz
 - 2) planów miejscowych obowiązujących, a także dla planów miejscowych znajdujących się na etapie sporządzania, o wyłożeniu do publicznego wglądu których ogłoszono przed uchwaleniem niniejszych zmian Studium.Przedmiotowy plan był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:
 - od 02.12.2010r. do 22.12.2010r. oraz,
 - od 08.07.2011r. do 28.07.2011r.
6. W świetle powyższego rozpoznania ustaleń Studium stwierdza się zgodność uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „POŁUDNIE - etap I” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia”, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/1999 z dnia 29 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 290/2012
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 27 lutego 2012r.

Wykaz uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Radomia w sprawie rozpatrzenia uwagi		Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Radomiu - załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona		Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2010 r do 22.12.2010r.										
1.	06.12.10	Marian Waniak Radom ul. Urszuli 2/17	Ograniczyć strefę mieszkaniową z zachowaniem funkcji usługowych	213/7, 213/8	-	+	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej 8MN pow. -1,56 ha Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych: Przeznaczenie podstawowe – mieszkalictwo jednorodzinne. Przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się: funkcje usługowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane w odrębnych budynkach (wyłącznie na działkach z zabudową jednorodziną wolnostojącą), z wyłączeniem usług branży motoryzacyjnej, zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości „trudnomierzalnej” – woń, hałas oraz powodującej trudność w obsłudze komunikacyjnej (np. brak możliwości zapewnienia odpowiedniej wg zapisów szczegółowych ilości miejsc postojowych), nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych i drobnej wytwórczości oraz parkingów dla samochodów ciężarowych, zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na funkcję usługową jest możliwa wyłącznie przy spełnieniu ustaleń dotyczących zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce, liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle i urządzenia komunikacji, w tym drogi dojazdu i dojazdy, miejsca postojowe, zieleń urządzona ogólnodostępna, obiekty małej architektury, usługi w zakresie infrastruktury społecznej o zasięgu lokalnym (w tym np. obiekty użyteczności publicznej służące bezpośrednio obsłudze strefy).	-	+	Uzasadnienie rozstrzygnięcia Przyjęta funkcja tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Łąkowej między terenami zielonymi Doliny rzeki Mlecznej – zieleń urządzona, Park Południe, a osiedlem Południe. W projekcie planu przewidziano uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej oraz wyznaczone nowe tereny, w tym także w części od strony wschodniej tj. przy ul. Sycyńskiej. Dopuszczono lokalizację usług, ale w sposób ograniczony (w wielkość, charakter usług i ich lokalizacja) Przyjęte odrębne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszanej organizują zabudowę, pozwalają na lokalizację usług wyłącznie w części od strony ul. Sycyńskiej (ale bez możliwości wjazdu od tej ulicy) oraz od strony ul. Łąkowej i Parku „Południe” (jako jego obsługa). Zabudowa usługowa nie może kolidować z funkcją podstawową terenu tj. mieszkalictwem jednorodzinnym ale ją uzupełniać. Sąsiedztwo parku, terenów zalewowych, północny stok, ukształtowanie i spadek terenu uzasadniają wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej, o drobniejszych formach zabudowy. W mppp „Południe” zabudowę usługową lokalizowano w pasie między ul. Sycyńska a miejską obwodnicą południową (droga główna KDG) i torami kolejowymi. Tereny te są dobrze skomunikowane oraz będą dodatkową barierą dla zabudowy mieszkaniowej. Konsekwencje przyjęcia uwagi Zgodnie z procedura planistyczna zmiana funkcji terenu 8MN wymagać będzie uzyskania ponownych uzgodnień (co najmniej: GKUA, MZDIK, PPIS, KMPSP, Szeffostwo Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP)
2.	09.12.10	Ludwik Miklewski Radom	Zamiana na MW	213/7, 213/8	-	+	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej 8MN – ustalenia jak w lp. 1	-	+	Uzasadnienie rozstrzygnięcia Brak uzasadnienia na zmianę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN na wielorodzinną - MW. Przyjęta funkcja jest kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej wzdłuż ul. Łąkowej między terenami zielonymi Doliny rzeki Mlecznej – zieleń urządzona, Park Południe, a osiedlem Południe. Sposób obsługi komunikacyjnej (od ul. Łąkowej i ciągu pieszo-jednego, sąsiedztwo parku, terenów zalewowych, północny stok, ukształtowanie terenu i spadek terenu uzasadniają wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej, o drobniejszych formach zabudowy. Zabudowa wielorodzinna może uzupełniać istniejącą zabudowę os. Południe a nie wkraczać na tereny położone najniżej w stosunku do otaczającego terenu. Konsekwencje przyjęcia uwagi Zgodnie z procedura planistyczna zmiana funkcji terenu 8MN wymagać będzie uzyskania ponownych opinii i uzgodnień (co najmniej: GKUA, MZDIK, PPIS, KMPSP, Szeffostwo Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP)
3.	16.12.10	Artur Ratyński Radom ul. Helleńska7 m 35	Pismo złożone do Prezydenta Miasta Radomia z dn. 23.11.10 r dotyczące terenów oznaczonych 9U i 4UO należy traktować jako uwagę do planu. W/w pismo to protest przeciwko wybudowaniu pawilonu handlowego, ze względu na brak bezpośredniego dojazdu do przedmiotowej lokalizacji oraz możliwości jego wytyczenia w przyszłości; cały ruch związany z dojazdem klientów oraz dostawców będzie odbywał się ulicami osiedlowymi; oznacza to zwiększenie natężenia ruchu drogowego na osiedlu, w tym ciężkich samochodów. Teren powinien być pod działalność oświatową, administracyjną, sportową lub służby zdrowia.	213/2, 213/11 oraz wg pisma z dnia 23.11.10	-	+	teren zabudowy usługowej 9U Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych: 1. Przeznaczenie podstawowe usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, z wyłączeniem lokalizacji nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym nowych stacji paliw i nowych stacji obsługi serwisowej, sport, rekreacja, administracja, gastronomia, finanse i ubezpieczenia, służba zdrowia, kultura, hotele, obsługa turystyki i sportu, handel. 2. Przeznaczenie dopuszczalne liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, parkingi, dojazdy i dojeżdża związane z funkcjami strefy, mieszkalictwo wielorodzinne, obiekty małej architektury, tereny zabudowy usług oświatowych 4UO Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:	-	+	Uzasadnienie rozstrzygnięcia Brak uzasadnienia na zmianę zapisów dot. terenu 9U w zakresie ograniczenia usług handlowych. Przyjęta w zapisach planu funkcja nie wyklucza funkcji oświatowej, administracyjnej, sportowej lub służby zdrowia a założone parametry wykorzystania terenu oraz parametry projektowanych budynków(tj.% zabudowy, % powierzchni biologicznej czynnej, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy), warunki dot. funkcji, obsługi komunikacyjnej itp. W racjonalny sposób wykorzystują teren i nawiązują do istniejącej zabudowy. Zapisy planu gwarantują także ograniczenia wynikające z obsługi komunikacyjnej. Dozwolona powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych na tym terenie nie może przekraczać 2000 m ² . Wnioskowana funkcja zawiera się na terenie oznaczonym symbolem 4UO. Konsekwencje przyjęcia uwagi Przyjęcie uwagi-nie będzie ponownych uzgodnień

							1. Przeznaczenie podstawowe terenu to usługi o znaczeniu dzielnicowym, ogólnomiejskim i regionalnym z zakresu: nauki i oświaty o znaczeniu podstawowym - szkoła podstawowa, gimnazjum, nauki i oświaty o znaczeniu ponadpodstwowym – liceum sportu i rekreacji, kultury, służby zdrowia - żłobki. 2. Przeznaczenie dopuszczalne to: liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni parkowa, urządzona i obiekty małej architektury, tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców, dojazdy i parkingi towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej.			
wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 08.07.2011r do 28.07.2011r.										
4.	21.07.11	Marek Fularski Radom ul. Potokowa 8c	Brak zgody na zagospodarowanie Renu.	dz. nr 25/22		+	teren MN w m.p.z.p. „Potokowa”		+	Uwaga nie dotyczy terenu m.p.z.p. „Południe” lecz terenu MN położonego w m.p.z.p. „Potokowa”
5.	11.08.11	Małgorzata Gądzińska Radom ul. Renesansowa 5/18 w imieniu mieszkańców budynków przy ul. Renesansowej 5 i ul. Sobótki 4 (lista mieszkańców dołączona do pisma	Zmiana przeznaczenia w strefie 9U – bez funkcji handlowej	139/6	-	+	teren zabudowy usługowej 9U – ustalenia jak w lp. 3.		+	Brak uzasadnienia na zmianę i ograniczenie funkcji handlowej. Przyjęta funkcja tj. zabudowa usługowa (w tym także handel, ale o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m ²) jest uzupełnieniem istniejącej funkcji mieszkaniowej; dopuszczono usługi handlowe, ale w sposób ograniczony (wielkość, charakter usług i ich lokalizacja). Przyjęte zapisy w planie oraz wskaźniki wykorzystania terenu zapewniają lokalizację miejsc postojowych na terenie 9U. Konsekwencje przyjęcia uwag Zgodnie z procedurą planistyczną zmiana funkcji terenu 9U wymagać będzie uzyskania ponownych uzgodnień (co najmniej: GKUA, MZDiK, PPIS, KMPSP.)
6.	11.08.11	Karolina Falkiewicz Radom ul. Renesansowa 1/36	1. Nie należy zmieniać naturalnego ukształtowania terenu. Należy wykreślić szczególną dbałość o walory przyrodnicze związane z Potokiem Malczewskim, ochronić naturalną roślinność. Nowa zabudowa winna wykorzystywać spadki terenu i nawiązywać wysokością, liczbą kondygnacji, elewacjami do istniejącej zabudowy – w szczególności dot. do terenów w pobliżu parku (ul. Łąkowa, Sycyńska). Wprowadzone usługi winny być dostosowane do potrzeb mieszkańców. Wprowadzać usługi, których brak – gastronomia, sport, rekreacja. 2. Należy ograniczyć wielkość pow. sprzedaży na terenie oznaczonym 8MN do 200 m ² . 3. Ze względu na wielkość os. Południe przewidzieć targowisko na terenie 4U lub 6U.	213/7, 213/8	-	uwaga 2. nie-uwzględniona Powierzchnia handlowa zmniejszona do 200 m ² zbyt ogranicza lokalizację usług; uwaga 3 do rozpatrzenia w etapie II planu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej 3MN - 8MN Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych: Przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne.. Przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się: funkcje usługowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, wbudowane w budynek mieszkalny lub realizowane w odrębnych budynkach (wyłącznie na działkach z zabudową jednorodziną wolnostojącą), z wyłączeniem usług branży motoryzacyjnej, zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości „trudnomierzalnej” – woń, hałas oraz powodującej trudność w obsłudze komunikacyjnej (np. brak możliwości zapewnienia odpowiedniej wg zapisów szczegółowych ilości miejsc postojowych), nie dopuszcza się lokalizacji obiektów przemysłowych i drobnej wytwórczości oraz parkingów dla samochodów ciężarowych, zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na funkcję usługową jest możliwa wyłącznie przy spełnieniu ustaleń dotyczących zapewnienia miejsc postojowych na własnej działce, liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle i urządzenia komunikacji, w tym drogi dojazdowe i dojazdy, miejsca postojowe, zieleni urządzona ogólnodostępna, obiekty małej architektury, usługi w zakresie infrastruktury społecznej o zasięgu lokalnym (w tym np. obiekty użyteczności publicznej służące bezpośrednio obsłudze strefy). teren zabudowy usługowej 3U 4U Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych: 1. Przeznaczenie podstawowe usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, z wyłączeniem lokalizacji nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym nowych stacji paliw i nowych stacji obsługi serwisowej, sport, rekreacja, administracja, gastronomia, finanse i ubezpieczenia, służba zdrowia, kultura, hotele, obsługa turystyki i sportu, handel, bez obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² 2. Przeznaczenie dopuszczalne liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni towarzysząca, parkingi, dojazdy i dojeżdża związane z funkcjami strefy, mieszkalnictwo wielorodzinne, obiekty małej architektury. teren zabudowy usługowej 6U Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych: 1. Przeznaczenie podstawowe 1) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, z wyłączeniem lokalizacji nowych obiektów obsługi komunikacji, w tym nowych stacji paliw i nowych stacji obsługi serwisowej, 2) sport, rekreacja, 3) administracja, 4) gastronomia, 5) finanse i ubezpieczenia, 6) służba zdrowia, 7) kultura, hotele, obsługa turystyki i sportu.		uwaga 2. nie-uwzględniona Powierzchnia handlowa zmniejszona do 200 m ² zbyt ogranicza lokalizację usług; uwaga 3 do rozpatrzenia w etapie II planu	Uzasadnienie rozstrzygnięcia Brak uzasadnienia na zmianę i ograniczenie funkcji handlowej do 200 m ² . Na terenie 8MN dopuszczono usługi handlowe, ale w sposób ograniczony i wielkość, charakter usług i ich lokalizacja). Przyjęte zapisy w planie oraz wskaźniki wykorzystania terenu zapewniają lokalizację usług wraz miejscami postojowymi na własnej działce. W planie wskazano teren pod targowisko lokalizując w II etapie planu Konsekwencje przyjęcia uwag Zgodnie z procedurą planistyczną zmiana funkcji terenu 9U oraz lokalizacji targowiska wymagać będzie uzyskania ponownych uzgodnień (co najmniej: GKUA, MZDiK, PPIS, KMPSP.) Dlatego też plan można uchwalić etapami. Wyłączenie z uchwalania kwartalu – 3MW, 2U, 3U i 2KDD pozwoli na szybkie uchwalenie I etapu oraz dalszą procedurę planistyczną dla etapu II.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 290/2012
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 27 lutego 2012r.

Określenie sposobu realizacji inwestycji

Na zasadach określonych w § 14 na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań własnych Gminy) w dziedzinach:

- zaopatrzenia w wodę:
- budowa sieci wodociągowej $\varnothing 200$ mm – ok. 600m
- budowa sieci wodociągowej $\varnothing 150$ mm – ok. 450m
- odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych:
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 0,20$ m – ok. 600m

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia finansowane będą:

- ze środków własnych Gminy
- z dotacji
- z kredytów i pożyczek komercyjnych
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych

Wyżej wymienione planowane inwestycje mogą być również finansowana z innych nie wymienionych powyżej źródeł oraz ze środków prywatnych.

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego w odniesieniu do projektowanych ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru objętego planem

Niżej podane planowane elementy uzbrojenia finansowane będą z budżetu gminy.

1. Sieć wodociągowa.

Symbol planu	Długość (m)	Średnica \varnothing (mm)
1KDL	600	200
4KPJ	250	150
3KDD	200	

2. Kanalizacja sanitarna.

Symbol planu	Długość (m)	Średnica \varnothing (mm)
4KPJ	200	200
3KDD	200	200
3KPJ	200	200

3. Kanalizacja deszczowa.

Symbol planu	Długość (m)	Średnica \varnothing (mm)
4KPJ	300	300
3KDD	200	400
3KPJ	200	300