

582

UCHWAŁA Nr 280/XXIX/08

RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142 z późn. zm. i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały nr 419/XXXVII/2006 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” Rada Miasta Ciechanów uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie zwany dalej „planem”.

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 137 ha, położony w rejonie ulic: Sońskiej, Krubińskiej, Ceramicznej, Dobrej, Piwnej, Ptasiej, Żurawiej, Podleśnej, Żytnej, Chabrowej, Długiej, Ludowej, Spacerowej, Wędkarskiej, Wrzosowej i Kruczej w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono cyframi rzymskimi kolejno od I do XXVIII.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w § 1 rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” – załącznik nr 4.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 3) warunków scalania nieruchomości;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi i kolejnymi cyframi;
- 4) linie zabudowy ustalone w stosunku do linii rozgraniczających tereny;
- 5) klasy techniczne ulic ze wskazaniem ilości jezdni i pasów ruchu na poszczególnych jezdniach, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe;
- 6) lokalizacja stacji transformatorowych;
- 7) granice terenów ochrony konserwatorskiej - obszarów obserwacji archeologicznej,
- 8) zakaz zjazdu na ulicę przyległą.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - ustawa - Prawo ochrony środowiska,
 - ustawa o odpadach,
 - ustawa - Prawo wodne,
 - ustawa - Prawo budowlane,
 - ustawa o drogach publicznych,
 - ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - ustawa o lasach,
 - ustawy o ogrodach działkowych

oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji stosow-

nie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;

- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, które dzielą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają po osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
- 5) działce inwestycyjnej - rozumie się przez to działkę gruntową lub kilka działek gruntowych, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały, a także rozumie się przez to działkę lub kilka działek łącznie zabudowanych;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które winno przeważać na terenie działki inwestycyjnej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i podziału terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie i zajmować może część terenu działki inwestycyjnej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i podziału terenu;
- 8) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków (w ich powierzchni zabudowy) w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy; poza linie zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 6m² w rzucie poziomym, jeżeli w treści uchwały nie ustalono inaczej. Elewacje frontowe budynków realizowane odpowiednio bezpośrednio przy liniach zabudowy lub równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
- 9) miejscach postojowych - rozumie się przez to miejsca do parkowania samochodów użytkownikom stałym i przebywającym okresowo na danym terenie; miejsca te mogą być

urządzone jako: nie zadaszone pojedyncze lub zgrupowane, otwarty garaż wielopoziomowy, garaż wielopoziomowy stanowiący budynek, a także pojedynczy budynek garażowy lub zespoły boksów garażowych;

- 10) zabudowie usługowej dla usług produkcyjnych, konsumpcyjnych i ogólnospołecznych - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności usługowej – wykonywania usług.

W ramach usług wyróżnia się:

- a) usługi produkcyjne - należy rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej związane z instalowaniem, naprawą i konserwacją wyrobów, wykonaniem szczególnego zabiegu na przedmiocie dostarczonym przez zlecającą;
 - b) usługi konsumpcyjne - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności
 - c) usługi ogólnospołeczne - należy rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo - organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości;
- 11) budynki użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć, że zaliczane mogą być tutaj budynki usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, przeznaczone na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych lub inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji w tym także budynki biurowe i socjalne;
- 12) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków i zadaszeń trwale związanych z gruntem do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej, na której projektowana jest inwestycja;
- 13) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosownie do przepisów odrębnych grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropoda-

chów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wentylację;

- 14) obiekcie - należy przez to rozumieć obiekt budowlany tj. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury;
- 15) powierzchni użytkowej - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego części) na wszystkich kondygnacjach; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym korytarze, szyby dźwigów, galerie;
- 16) usługach sportu - należy przez to rozumieć, że wg ustaleń planu nie wlicza się do nich takich usług jak: kluby fitness, kluby aerobiku, gabinety odnowy biologicznej, siłownie, baseny nie przystosowane dla sportu wyczynowego itp. usługi związane z rekreacją i sprzyjające poprawie kondycji psychofizycznej.
- 17) proekologiczne nośniki energii – należy przez to rozumieć takie technologie, które nie powodują przekroczenia standardów emisji gazów i pyłów do powietrza, określonych w przepisach odrębnych;
- 18) kioskach kolportażowych – należy przez to rozumieć trwale lub nietrwale powiązane z gruntem jednokondygnacyjne kioski uliczne (o dominującej funkcji kolportażowej) o powierzchni zabudowy do 20m² o architekturze wg powtarzalnych rozwiązań zaakceptowanych przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Rozdział II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7.1. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz wyznacza się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

- 3) MN/ZI - zagospodarowanie jako powierzchnia biologicznie czynna działek inwestycyjnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) UM - tereny obiektów usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenie uzupełniające;
- 6) U - tereny obiektów usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych;
- 7) P - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego itp., salony i giełdy samochodowe;
- 8) ZP - zieleń urządzona i zbiorniki wodne przystosowane do funkcji rekreacyjnej, obiekty i urządzenia o funkcji rekreacyjnej;
- 9) ZD - tereny ogrodów działkowych, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz zbiorniki wodne włączone do zagospodarowania ogrodów działkowych;
- 10) ZL - lasy;
- 11) KP - miejsca postojowe do parkowania samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 12) KDP - ciąg pieszy,
- 13) KD - tereny dróg publicznych wg klas:
 - a) ulic głównych - KDG
 - b) ulic zbiorczych - KDZ
 - c) ulic lokalnych - KDL
 - d) ulic dojazdowych - KDD
 - e) ciągu pieszo-jezdnego - KDPj, w tym KDPj/ZL w drodze leśnej
- 14) KDW – teren ulic wewnętrznych
- 15) E - tereny lokalizacji stacji transformatorowych.

2. Na całym obszarze dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ustaleniach zawartych w § 40 ust. 2 pkt b) dopuszcza się wydzielanie działek inwestycyjnych oraz tworzenie ciągów technologicznych powiązane z wydzielaniem działek inwestycyjnych o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych.

3. Na całym obszarze do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu.

§ 8.1. Na całym obszarze, ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i za wyjątkiem innych przedsięwzięć ustalonych w niniejszej uchwale jako uzupełniające przeznaczenie terenu.

2. Wskazuje się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz tereny szpitali w miastach, dla których obowiązują przepisy odrębne dot. dopuszczalnych poziomów hałasu; tereny te oznaczone są na rysunku planu odpowiednio symbolami MN, UM, 6U.

§ 9. Wskazuje się tereny obserwacji archeologicznej, w granicach oznaczonych na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2, na których obowiązują przepisy odrębne; przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 10. Architektura budynków winna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne i być zharmonizowana z otaczającą zabudową i krajobrazem. Elewacje budynków od ulic winny być kształtowane w sposób właściwy dla ich ekspozycji.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MN (około 2,8 ha):

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodziną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,

- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
 - obiektów wolnostojących,
- o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m², z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3);
- b) wielorodzinne budynki mieszkalne, z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi lub z 3 lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem użytkowym o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m² – sytuowane wyłącznie jako frontowa zabudowa przy ulicy oznaczonej symbolem 1. KDG, na działkach bez jedno rodzinnej zabudowy mieszkaniowej

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie.
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,
- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej po-

wyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego

- i) zabudowy zagrodowej,
- j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- k) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
- l) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej - 25% powierzchni działki inwestycyjnej;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicach oznaczonych symbolami 1.KDG1/2 i 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej - 25% powierzchni działki inwestycyjnej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe:

- wysokość maksymalnie 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

d) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

e) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),

- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- a) ulice oznaczone symbolami 1.KDL1/2, 2.KDD1/2, 4.KDD1/2,
- b) ulica oznaczona symbolem 1.KDG 1/2 poprzez istniejące zjazdy; za pośrednictwem dodatkowych pasów ruchu we wskazanym na rysunku planu poszerzeniu ulicy oraz poprzez projektowane zjazdy do istniejących działek.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
- 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
- 4) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i sztyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i sztyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub sztyldu nie przekroczy 2m²,
- 2) forma plastyczna reklamy i sztyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i sztyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
- a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 400m², maksymalna 1200m²,
- b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 800m², maksymalnej nie określa się,

c) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;

- 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN (około 0,9 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw;
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie;
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych;

- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego;
 - e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
 - f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową;
 - g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej;
 - h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego;
 - i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - j) zabudowy zagrodowej;
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m;
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - m) masztów telefonii komórkowej
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°; układu kalenic nie ustala się;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość maksymalnie 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
 - 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
 - 6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
 - 7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDD1/2, 3.KDD1/2, 4.KDD1/2.
 - 8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
 - 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów handlowych - 5 miejsc postojowych na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.
 - 9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
 - 10. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 400m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.
- § 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN (około 1,6 ha):
- 1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach in-

westycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

- 2) Przeznaczenie uzupełniające - wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m², z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3).

- 3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
- g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
- h) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
- i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

j) zabudowy zagrodowej,

k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych

m) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczających ulice.

4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- c) budynki usługowe:
- wysokość maksymalnie 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe go frontowej linii rozgraniczającej;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemnych, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 3.KDD1/2, 4.KDD1/2.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
 - 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc postojowych.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 400m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 18m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.
- § 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.MN (około 2,6 ha) położonym częściowo w strefie obserwacji archeologicznej:
1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:
 - lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
 - obiektów wolnostojących,
 - o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m²; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na działce nr ewid. 54 na funkcje usługowe.
 - 2) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
 - b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
 - c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
 - d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
 - e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
 - f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,
 - g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
 - h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - j) zabudowy zagrodowej i nowych obiektów związanych z istniejącą zabudową zagrodową,
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - m) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; rozbudowa i nadbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe:

- wysokość maksymalnie 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemnych, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
 6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:
 - 1) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.
 - 7) Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 2 e).
 8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 4.KDD1/2, 5.KDD 1/2.
 9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
 - 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc postojowych.
 10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
 11. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 18 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.11;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m; skrzyżowania wyłącznie z drogą oznaczoną symbolem 5.KDD1/2.
- § 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.MN (około 1,8 ha) położonym częściowo w strefie obserwacji archeologicznej:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową realizowane mogą być w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

3) Zakaz lokalizowania:

a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,

b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie,

c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,

d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,

e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,

f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,

g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,

h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,

i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

j) zabudowy zagrodowej,

k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych

m) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,

- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3. Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne;

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy

działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

5. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:

- 1) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).

7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami 1.KDL1/2, 4.KDD1/2, 5.KDD1/2, 6.KDD1/2.

8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
- 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów handlowych - 5 miejsc postojowych na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.

9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

1. dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
2. reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
3. forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
4. nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

10. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m; skrzyżowania wyłącznie z drogą oznaczoną symbolem 5.KDD1/2 i 6.KDD1/2.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.MN (około 1,8 ha) położonym częściowo w strefie obserwacji archeologicznej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyj-

nych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową realizowane mogą być w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
- i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- j) zabudowy zagrodowej,
- k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicz-

- nich oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych
- m) masztów telefonii komórkowej.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną intensywność zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- c) budynki usługowe:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
5. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:
- 1) przed podjęciem prac ziemnych należy zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 4.KDD1/2, 6.KDD1/2, 7.KDD1/2.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
- 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów handlowych - 5 miejsc postojowych na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
- a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.10;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m; skrzyżowania wyłącznie z drogami oznaczonymi symbolami 6.KDD1/2 i 7.KDD1/2.
- § 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.MN (około 1,9 ha) położonym częściowo w strefie obserwacji archeologicznej:
1. Ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
 - obiektów wolnostojących,
- o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3);
- b) wielorodzinne budynki mieszkalne, z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi lub z 3 lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem użytkowym o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m² - sytuowane mogą być wyłącznie jako frontowa zabudowa przy ulicach, na działkach inwestycyjnych bez funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,
- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,

h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,

i) zabudowy zagrodowej,

j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

k) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,

l) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; rozbudowa i nadbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej – 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej – 25% powierzchni działki inwestycyjnej;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicach oznaczonych symbolem 1.KDG1/2 i 1.KDL1/2 należy ją przystosować do pełnienia funkcji ochrony akustycznej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej – 25% powierzchni działki inwestycyjnej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

d) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 9,5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

e) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:

1) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w bada-

- nia ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- a) ulice oznaczone symbolami: 1.KDG1/2, 1.KDL1/2, 4.KDD1/2, 7.KDD1/2,
 - b) ulica oznaczona symbolem 1.KDG 1/2 poprzez istniejące zjazdy oraz za pośrednictwem dodatkowych pasów ruchu we wskazanym na rysunku planu poszerzeniu ulicy.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 4) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 800m², maksymalna 1200m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalna 1200m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m; skrzyżowania wyłącznie z drogą oznaczoną symbolem 7.KDD1/2.
- § 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.MN (około 0,3 ha) położonym w strefie obserwacji archeologicznej:
1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach z jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:
 - lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,

- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
 - obiektów wolnostojących,
- o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m², z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3).
- 3) Zakaz lokalizowania:
- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
 - b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
 - c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
 - d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
 - e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
 - f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,
 - g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
 - h) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - i) zabudowy zagrodowej,
 - j) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - m) masztów telefonii komórkowej.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; rozbudowa i nadbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

d) budynki garażowe i gospodarcze realizowane jako zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy

działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) rozbudowa budynku mieszkalnego może być realizowana bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej,
- b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:

- 1) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

7. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).

8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 5.KDW.

9. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.

10. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
- 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,

- 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.

11. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
- 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących i na ogrodzeniach.

12. Ustala się zasady podziału terenu:

Dopuszcza się wyłącznie wydzielenie działki gruntowej w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej.

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.MN (około 1,2 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach z jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m².

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3);

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu re-

ligijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,

- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,

- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,

- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,

- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,

- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,

- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,

- i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- j) zabudowy zagrodowej,

- k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetonowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

- l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,

- m) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne, w stosunku do linii rozgrani-

- czających ulice w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy ustalonej przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną intensywność zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2, przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- c) budynki usługowe:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może prze-
- kroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 1.KDG1/2, 1.KDW, 3. KDW,
 - 2) ulica oznaczona symbolem 1.KDG1/2 poprzez istniejące zjazdy.
7. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,

- 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdnych,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
9. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 1000m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: minimalna 1000m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 25m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.9;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10.MN (około 4,8 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach z

jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnym,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

- 2) Przeznaczenie uzupełniające - wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3).

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
- i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- j) zabudowy zagrodowej,
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych
 - m) masztów telefonii komórkowej.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej

- bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe na istniejących działkach budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 20m mogą być sytuowane przy bezpośrednio granicy działki sąsiedniej
- b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- a) ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 10.KDD1/2, 4.KDW, 6.KDW, 7.KDW,
- b) ulica oznaczona symbolem 1 KDG 1/2 poprzez istniejące zjazdy.
8. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11,
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,

- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11.MN (około 0,9 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi na działkach z jednorodinną zabudową mieszkaniową realizowane mogą być w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,

- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,

- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,

- i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- j) zabudowy zagrodowej,

- k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

- l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,

- m) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie

czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).

6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2 i 7.KDW.

7. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) minimum 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
- 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów handlowych - 5 miejsc postojowych na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.

8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdných,
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

9. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się,
- 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.9,
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.MN (około 0,5 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi na działkach z jednorodinną zabudową mieszkaniową realizowane mogą być w formie:
 - lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnym,
 - obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, gastronomii, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie,

- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,
- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
- i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- j) zabudowy zagrodowej,
- k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
- m) masztów telefonii komórkowej.

- 2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
- 3. Dla istniejącego budynku usytuowanego przy linii rozgraniczającej ulicy ustala się wyłącznie możliwość jego przebudowy i remontu.
- 4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze na działkach mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).

7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 10.KDD1/2, 11.KDW.

8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
- 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
- 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc postojowych.

9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

10. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600 m², maksymalna 1200 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 18m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic

istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;

5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.MN/MW (około 1,6 ha):

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne.

2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi mogą być realizowane w formie:

- a) obiektów wolnostojących, lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej usług nie przekraczającej:
 - 100m² na działkach z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
 - 300m² na działkach z wielorodzinną zabudową mieszkaniową.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie

do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,

- f) garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 3 miejsca postojowe na działkach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i 10 miejsc postojowych na działkach z wielorodzinną zabudową mieszkaniową,
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - h) zabudowy zagrodowej,
 - i) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetonowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - j) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - k) masztów telefonii komórkowej.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenicy nie ustala się;
- b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - d) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - e) budynki garażowe:
 - wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - budynek garażowy na działce inwestycyjnej z wielorodzinną zabudową mieszkaniową stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;
 - f) budynki gospodarcze na działkach inwestycyjnych z jednorodziną zabudową mieszkaniową:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki garażowe i gospodarcze na działkach inwestycyjnych z jednorodziną zabudową mieszkaniową mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 12.KDD1/2, 15.KDD1/2.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 4) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 500m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 800m², maksymalnej nie określa się,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się,
 - 2) minimalne szerokość frontu minimalne szerokości frontów działek inwestycyjnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej - 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30m,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntovej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10,
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14.MN (około 5,7 ha) położonym częściowo w strefie obserwacji archeologicznej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:
 - lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
 - obiektów wolnostojących,o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3).
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
 - b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
 - c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
 - d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
 - e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
 - f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,

- g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - h) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
 - i) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - j) zabudowy zagrodowej,
 - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - l) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - m) masztów telefonii komórkowej.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy, ograniczenie to nie dotyczy linii zabudowy ustalonej w linii rozgraniczającej teren 1.MN/ZI od terenu 14.MN.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a przy ulicach oznaczonych symbolami 1.KDG1/2 i 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

- c) budynki usługowe:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe i usługowe na istniejących działkach o szerokości frontu działki mniejszej niż 20m mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej,
- b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:
- 1) przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.
7. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
8. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 12.KDD1/2, 13.KDD1/2, 14.KDD1/2, 15.KDD1/2, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 13.KDW;
- 2) ulica oznaczona symbolem 1.KDG 1/2 poprzez istniejące zjazdy oraz dopuszcza się realizację nowych zjazdów do istniejących działek, których jedyną możliwość obsługi komunikacyjnej stanowi 1KDG1/2.
9. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 z zastrzeżeniem zawartym w ust. 8 pkt 2).
10. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
- 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
- 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc postojowych,
- 4) dla obiektów handlowych - 5 miejsc postojowych na rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.
11. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,

- 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
12. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 18m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 12;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15.MN (około 2,5 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych - z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3) oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne.

Usługi mogą być realizowane w formie:

- a) obiektów wolnostojących, lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej nie przekraczającej:
 - 100m² na działkach z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
 - 200m² na działkach z wielorodzinną zabudową mieszkaniową.
- 3) Zakaz lokalizowania:
- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
 - b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
 - c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
 - d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
 - e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
 - f) garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 3 miejsca postojowe na działkach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i 10 miejsc postojowych na działkach z wielorodzinną zabudową mieszkaniową,
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - h) zabudowy zagrodowej,
 - i) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - j) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - k) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulicę w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej - 25% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;

d) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, układu kalenic nie ustala się.
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od

- 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- e) budynki garażowe:
- wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - budynek garażowy na działce inwestycyjnej z wielorodzinną zabudową mieszkaniową stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;
- f) budynki gospodarcze na działkach inwestycyjnych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki garażowe i gospodarcze na działkach inwestycyjnych z jednorodziną zabudową mieszkaniową mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 12.KDD1/2, 13.KDD1/2, 14.KDD1/2, 15.KDD1/2, 12.KDW, 14.KDW.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - 4) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i sztyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i sztyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub sztyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i sztyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo - jezdnych,
 - 3) forma plastyczna reklamy i sztyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i sztyldów na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 800m², maksymalnej nie określa się,

- c) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
- 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.10;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m.

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 16.MN (około 0,5 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa; usługi na działkach inwestycyjnych z jednorodinną zabudową mieszkaniową mogą być realizowane w formie:

- lokali wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących,

o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m².

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) wolnostojące obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3);
- b) wielorodzinne budynki mieszkalne, z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi lub z 3 lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem użytkowym o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m² na działkach inwestycyjnych bez funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
- b) budynków użyteczności publicznej,
- c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
- d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
- e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodinną zabudową mieszkaniową,
- g) zespołów garaży jako wyłączna zabudowa na działce inwestycyjnej,
- h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
- i) zabudowy zagrodowej,
- j) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- k) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych
- l) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna; ustala się, że istniejący użytek leśny może być włączony do bilansowania powierzchni biologicznie czynnej.

3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

d) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).

6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:

- 1) ulica oznaczona symbolem 8.KDD1/2;
- 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1.KDPj.

7. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości:

- 1) minimum 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową,
- 2) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej,

- 3) 6 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc postojowych.
8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy ogrodzeniem, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic i ciągów pieszo-jezdných,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
9. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:
 - a) dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - b) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 800m², maksymalnej nie określa się,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: minimalna 700m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 9;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.
- § 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MW (około 0,4 ha):
1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekre-

- acyjne, wypoczynkowe, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); usługi mogą być realizowane w formie obiektów wolnostojących, lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi - powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć - 300m².
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
 - b) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty (za wyjątkiem oświaty przedszkolnej), szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej i socjalnej, obsługi pasażerów w transporcie,
 - c) obiektów handlu hurtowego i giełd towarowych,
 - d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego i rolniczego,
 - e) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
 - f) garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 10 miejsc postojowych na działkach inwestycyjnych z wielorodzinną zabudową mieszkaniową,
 - g) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - h) zabudowy zagrodowej,
 - i) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetonowych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - j) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - k) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległości wskazanej na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a wzdłuż ulicy oznaczona symbolem 3.KDL1/2 przy stosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
 - d) budynki garażowe:
 - wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - budynek garażowy na działce inwestycyjnej z wielorodzinną zabudową mieszkaniową stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych.

- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 e).

7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2 i 11.KDW.

8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów,
- 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.

9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących i na budynkach pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub szyldu nie przekroczy 2m²,
- 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.

10. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej:

- a) dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 800m², maksymalnej nie określa się,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 400m², maksymalnej nie określa się,

- c) minimalne szerokości frontów działek inwestycyjnych - nie określa się;

- 2) opuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;

- 3) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;

- 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.MN/ZI (około 0,1 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zagospodarowanie jako powierzchnia biologicznie czynna działek inwestycyjnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; należy realizować zieleń wysoką i średnio wysoką, użytkową i dekoracyjną.

- 2) Zakaz zabudowy i przeznaczenia terenu na cele niż określone w przeznaczeniu podstawowym.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

Zieleń urządzona określona w ust. 1 pkt 1) stanowi zieleń izolacyjną.

3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi ulica oznaczona symbolem 13.KDD1/2.

4. Ustala się zasady podziału terenu:

Dopuszcza się podział części działki nr ewid. 290/1 w celu powiększenia bezpośrednio przyległych działek inwestycyjnych wg zasady wskazanej na rysunku planu.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.UM (około 0,4 ha):

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,
- b) handel hurtowy, giełdy towarowe,
- c) bazy składy, magazyny,
- d) bazy obsługi komunalnej,
- e) stacje paliw z zapleczem usługowym,
- f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,
- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) zabudowy zagrodowej,
- f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
- h) masztów telefonii komórkowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgrani-

czających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

- a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- c) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu

terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDD1/2 i 1.KDW.
5. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.

8. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 1300m², maksymalnej nie określa się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 8;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.UM (około 0,4 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,
 - b) handel hurtowy, giełdy towarowe,
 - c) bazy składy, magazyny,
 - d) bazy obsługi komunalnej,
 - e) stacje paliw z zapleczem usługowym,
 - f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,

- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) zabudowy zagrodowej,
 - f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - h) masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się:
 - a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy usługowej - 40% działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
 - c) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDD, 1.KDW, 2.KDW.
5. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,

- 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 1300m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 8;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.UM (około 0,7 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowa-

nych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,

- b) handel hurtowy, giełdy towarowe,
- c) bazy składy, magazyny,
- d) bazy obsługi komunalnej,
- e) stacje paliw z zapleczem usługowym,
- f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,
- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) zabudowy zagrodowej,
- f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
- h) masztów telefonii komórkowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy usługowej – 40% działki inwestycyjnej,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
- a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynku równoległe do frontowej linii rozgraniczającej;
- c) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) na istniejących działkach inwestycyjnych o szerokości frontu mniejszej niż 30m dopuszcza się realizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDW i 2.KDW.
5. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 1300m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m;

- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.8;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.UM (około 0,4 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,
- b) handel hurtowy, giełdy towarowe,
- c) bazy składy, magazyny,
- d) bazy obsługi komunalnej,
- e) stacje paliw z zapleczem usługowym,
- f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,
- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) zabudowy zagrodowej,

- f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

- g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,

- h) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
- a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu; dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczno - przestrzenną o wysokości do 15m;
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie określa się;
- c) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
- 1) ulice oznaczone symbolami: 2.KDL 1/2, 17.KDD1/2,
- 2) ulica oznaczona symbolem 1.KDG1/2 poprzez istniejący zjazd oraz projektowany zjazd do istniejącej działki.
8. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 z zastrzeżeniem zawartym w ust. 7 pkt 2).
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
- 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
- 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.
10. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
- 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
11. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 1300m², maksymalnej nie określa się;

- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 11;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.UM (około 3,4 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,

b) handel hurtowy, giełdy towarowe,

c) bazy składy, magazyny,

d) bazy obsługi komunalnej,

e) stacje paliw z zapleczem usługowym,

f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 300m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem

stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,

d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) zabudowy zagrodowej,

f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,

h) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- dla zabudowy usługowej - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;

b) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) na istniejących działkach inwestycyjnych o szerokości frontu mniejszej niż 30m dopuszcza się realizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).

6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:

- 1) ulica oznaczona symbolem 2.KDL1/2,
- 2) ulica oznaczona symbolem 1.KDG1/2 poprzez istniejące zjazdy oraz projektowane zjazdy do istniejących działek.

7. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 z zastrzeżeniem zawartym w ust. 6 pkt 2).

8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
- 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,

- 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.

9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
- 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.

10. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 1300m², maksymalnej nie określa się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki grunтовой nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.UM (około 2,8 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,
- b) handel hurtowy, giełdy towarowe,
- c) bazy składy, magazyny,
- d) bazy obsługi komunalnej,
- e) stacje paliw z zapleczem usługowym,
- f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych

środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,

- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,
- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) zabudowy zagrodowej,
- f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
- h) masztów telefonii komórkowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy usługowej - 40% działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

- a) budynki usługowe i usługowo - mieszkalne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu

- głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;
- c) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 b),
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 20.KDD1/2, 22.KDD1/2.
5. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 2000m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 8;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.UM (około 1,9 ha):

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,

b) handel hurtowy, giełdy towarowe,

c) bazy składy, magazyny,

d) bazy obsługi komunalnej,

e) stacje paliw z zapleczem usługowym,

f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.

3) Zakaz lokalizowania:

a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,

b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,

c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,

d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) zabudowy zagrodowej,

f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych

h) masztów telefonii komórkowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się:

a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,

- dla zabudowy usługowej - 40 % działki inwestycyjnej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

a) budynki usługowe i usługowe i usługowo-mieszkalne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;

- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się;

b) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,

- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
 - 3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 b),
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
 - 4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 20.KDD1/2, 21.KDD1/2, 22.KDD1/2.
 - 5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.
 - 6. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
 - 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.
 - 7. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 2000 m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 7;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.
- § 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.UM (około 3,8 ha):
- 1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych, konsumpcyjnych i produkcyjnych oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie lokali wbudowanych w budynki usługowe, kubatur zblokowanych z budynkami usługowymi i jako wolnostojące budynki mieszkalne,
 - b) handel hurtowy, giełdy towarowe,
 - c) bazy składy, magazyny,
 - d) bazy obsługi komunalnej,
 - e) stacje paliw z zapleczem usługowym,
 - f) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²,
 - b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,

- c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem stacji paliw, infrastruktury technicznej i dróg,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) zabudowy zagrodowej,
 - f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - h) masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się:
- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
 - b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy usługowej – 40% działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
- a) budynki usługowe i usługowo- mieszkalne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu;
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości 3 kondygnacji; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12,0m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;
 - c) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- 4) Szczegółowe warunki sytuowania budynków:
- a) na istniejących działkach inwestycyjnych o szerokości frontu mniejszej niż 30m dopuszcza się realizację obiektów bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 b),
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 20.KDD1/2, 21.KDD1/2, 22.KDD1/2.

5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) dla funkcji usługowych - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
- 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
- 3) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny.

6. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynku pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 3m²,
- 2) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 3) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach.

7. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej: minimalna 2000m², maksymalnej nie określa się;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy, z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.7;
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U (około 6,3 ha):

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług produkcyjnych, ogólnospołecznych, konsumpcyjnych, w tym budynki użyteczności publicznej takie jak: obsługa bankowa, handel, gastronomia, obsługa pasażerów w transporcie drogowym, poczta, telekomunikacja oraz budynki biurowe i socjalne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
- b) stacje paliw z zapleczem usługowym,
- c) handel hurtowy, składy, magazyny,
- d) bazy obsługi komunalnej,
- e) jeden lokal mieszkalny dla każdego z podmiotów gospodarczych,
- f) bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- g) wielostanowiskowe parkingi o liczbie miejsc postojowych nie przekraczającej 150 stanowisk.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów użyteczności publicznej nie wymienionych w pkt 1),
- b) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- c) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób,
- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej,
- e) zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem ust. 1 pkt 2e),
- f) zabudowy zagrodowej,
- g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- h) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudo-

- wy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
 4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczającej ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
 5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budowli, budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, za wyjątkiem budynków, których urządzenia technologiczne wymagałyby większej wysokości,
 - b) niezależnie od ustaleń w pkt a) dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczno - przestrzenną o wysokości do 24m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 10m; układu kalenic nie ustala się,
 - d) wysokości projektowanych budowli w tym masztów telefonii komórkowej nie ogranicza się.
 6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 b),
 - 3) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d).
 7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 9.KDD1/2, 10.KDD1/2 i 11.KDW.
 8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
 9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów

handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.

10. Ustala się zasady podziału terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 2200m², maksymalnej nie ustala się;
- 2) szerokości frontów działek:
 - wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 nie może być mniejsza niż 45m,
 - wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 9.KDD nie może być mniejsza niż 50m,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10,
- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 8m.

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U (około 1,6 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) hotele i pensjonaty,
 - b) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
 - c) jeden lokal mieszkalny dla każdego z podmiotów gospodarczych.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób,
 - c) składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,

- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
- e) zabudowy mieszkaniowej z zastrzeżeniem zawartym w ust.1 pkt 2) lit.c),
- f) zabudowy zagrodowej,
- g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- h) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
- i) masztów telefonii komórkowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonych symbolami 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachów:

- a) wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji, układu kalenic nie ustala się.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 b),

- 3) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 11.KDD1/2, 3.KDL1/2.
5. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i sztyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i sztyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i sztyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i sztyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i sztyldów na ogrodzeniach.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
7. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 1000m², maksymalnej nie określa się,
 - 2) szerokość frontów działek:
 - wzdłuż ulicy 3.KDL 1/2 nie może być mniejsza niż 25m,
 - wzdłuż ulicy 11.KDD nie może być mniejsza niż 40m,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod

warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 7,

- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.U (około 1,4 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) hotele i pensjonaty,
 - b) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
 - c) jeden lokal mieszkalny dla każdego z podmiotów gospodarczych,
 - d) parking publiczny o liczbie miejsc postojowych do 50 stanowisk.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500m²,
 - b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób,
 - c) składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz stacji paliw dostępnej wyłącznie z ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2,
 - e) zabudowy mieszkaniowej z zastrzeżeniem zawartym w 1 pkt 2c),
 - f) zabudowy zagrodowej,
 - g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - h) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,

- i) nowych masztów telefonii komórkowej.
2. Dla istniejących budynków i budowli o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.
 3. Dla istniejących obiektów o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
 4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonych symbolami 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się.
 5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 3) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d),
 - 5) istniejący zbiornik wodny należy zachować i włączyć do zagospodarowania działek inwestycyjnych.
 6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 11.KDD1/2, 15.KDD1/2.
 7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
 8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
 9. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 1000m², maksymalnej nie określa się,
 - 2) szerokość frontów działek:
 - wzdłuż ulicy 3.KDL 1/2 nie może być mniejsza niż 25m,
 - wzdłuż ulicy 11.KDD nie może być mniejsza niż 40m,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod

warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 9;

- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.U (około 1,8 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w tym zblokowane w jedną kubaturę z lokalem mieszkalnym lub jednorodzinny budynkiem mieszkalnym
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.
- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500m²,
 - b) obiektów usług produkcyjnych,
 - c) obiektów produkcyjnych, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
 - e) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
 - f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
 - g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m,
 - h) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - i) masztów telefonii komórkowej.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbu-

dowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40 % działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

- a) budynki usługowe:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomemu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użyt-

- kowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- c) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
5. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomów hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
 - 4) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d).
6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 10.KDD1/2.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i sztyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i sztyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i sztyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i sztyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i sztyldów na ogrodzeniach.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową.
9. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) powierzchnia działki inwestycyjnej
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 1200m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowej: minimalna 900m², maksymalnej nie określa się;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 20m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 9;

- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.U (około 7 ha) położonym częściowo w strefie obserwacji archeologicznej:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług produkcyjnych, ogólnospołecznych, konsumpcyjnych, w tym budynki użyteczności publicznej takie jak: obsługa bankowa, handel, gastronomia, obsługa pasażerów w transporcie drogowym, poczta, telekomunikacja oraz budynki biurowe i socjalne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
 - b) stacje paliw z zapleczem usługowym dostępne wyłącznie z ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2,
 - c) handel hurtowy, składy, magazyny,
 - d) bazy obsługi komunalnej,
 - e) bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego; bazy nie mogą być realizowane bezpośrednio przy granicy działek inwestycyjnych jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - f) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa realizowana wyłącznie przy ulicach oznaczonych symbolem 5.KDW i 1.KDL1/2 jako jeden rząd działek inwestycyjnych z zachowaniem ustalonej dla niej linii zabudowy,
 - g) jeden lokal mieszkalny dla każdego z podmiotów gospodarczych,
 - h) wielostanowiskowe parkingi o liczbie miejsc postojowych nie przekraczającej 150 stanowisk,
 - i) maszty telefonii komórkowej, które mogą być dostępne wyłącznie z ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- b) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób,
- c) budynków użyteczności publicznej nie wymienionych w pkt 1),
- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej, które mogą być dostępne wyłącznie z ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2,
- e) zabudowy mieszkaniowej z zastrzeżeniem zawartym w ust.1 pkt 2 f),
- f) zabudowy zagrodowej,
- g) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinna zabudową mieszkaniową,
- h) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
- i) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu,

- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10m od linii zabudowy.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy:
- dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40% działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 i 2.KDL 1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.
- 3) Gabaryty budowli, budynków i geometria dachu:
- a) budynki usługowe:
- wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, za wyjątkiem budynków, których urządzenia technologiczne wymagałyby większej wysokości,
 - dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczno -przestrzenną o wysokości do 24m,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 10m; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- c) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.
- e) budowle, w tym maszty telefonii komórkowej – wysokości nie ogranicza się.
5. Ustala się warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach terenu obserwacji archeologicznej, oznaczonego na rysunku planu linią przerywaną i symbolem K10.2:
- a) przed podjęciem prac ziemnych, należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego z możliwością ich przekształcenia w badania ratownicze na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,

- 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 3) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d),
 - 5) istniejące zbiorniki wodne należy zachować i włączyć do zagospodarowania działek inwestycyjnych.
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 1.KDL1/2, 2.KDL1/2, 17.KDD1/2, 5.KDW oraz dla ruchu pieszego ciąg pieszey oznaczony symbolem 1.KDP.
8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
9. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 3) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową jednorodzinną.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) szerokość frontu działki inwestycyjnej wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż:
 - 30m dla zabudowy usługowej,
 - 18m dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej;
 - 2) powierzchnia działki inwestycyjnej powinna wynosić:
 - dla zabudowy usługowej: minimalna 1300m², maksymalnej nie określa się,
 - dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: minimalna 600m², maksymalnej nie określa się,
 - dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: minimalna 600m², maksymalna 800m²;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntovej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 10;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.
- § 40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.U (około 1,1 ha):
1. Ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - teren publiczny, obiekty użyteczności publicznej związane z opieką zdrowotną oraz związane z ich funkcjonowaniem miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - budynki użyteczności publicznej realizujące cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych takie jak: domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze, przedszkola.

- 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów innych niż wymienione w pkt 1) i 2),
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych,
 - e) masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomów hałasu, określone w przepisach odrębnych, odpowiednio jak dla terenu szpitali w miastach lub domów opieki,
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 4) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 b).
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi ulica oznaczone symbolem 18.KDD1/2.
6. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i sztyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i sztyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i sztyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i sztyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i sztyldów na ogrodzeniach.
7. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej co najmniej:
 - 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej powinna wynosić 1300m², maksymalnej nie określa się,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale dział-

ka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 8,

- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.U (około 2,8 ha):

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług produkcyjnych, ogólnospołecznych, konsumpcyjnych, w tym budynki użyteczności publicznej takie jak: obsługa bankowa, handel, gastronomia, obsługa pasażerów w transporcie drogowym, poczta, telekomunikacja oraz budynki biurowe i socjalne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
 - b) stacje paliw z zapleczem usługowym,
 - c) handel hurtowy, składy, magazyny,
 - d) bazy obsługi komunalnej,
 - e) jeden lokal mieszkalny dla każdego z podmiotów gospodarczych,
 - f) bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - g) wielostanowiskowe parkingi o liczbie miejsc postojowych nie przekraczającej 150 stanowisk,
 - h) maszty telefonii komórkowej.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów użyteczności publicznej nie wymienionych w pkt 1),
- b) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) obiektów produkcyjnych o zatrudnieniu powyżej 10 osób,
- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej,

- e) zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- f) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.

3) Gabaryty budowli, budynków i geometria dachu:

- a) wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy, za wyjątkiem budynków, których urządzenia technologiczne wymagałyby większej wysokości,
- b) niezależnie od ustaleń w pkt a) dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczną - przestrzenną o wysokości do 24m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połączy dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 10m; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy,
- d) wysokości projektowanych budowli w tym masztów telefonii komórkowej nie ogranicza się.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:

- a) na istniejących działkach inwestycyjnych o szerokości frontu mniejszej niż określono w ust. 7 dopuszcza się realizację

- objektów bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 b),
 - 3) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 18.KDD1/2, 23.KDD1/2.
5. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
7. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej powinna wynosić 1300m², maksymalnej nie określa się,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 7,
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
 - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.
- § 42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.U (około 6,1 ha):
1. Ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stacje paliw z zapleczem usługowym,
 - b) handel hurtowy, składy, magazyny,
 - c) bazy obsługi komunalnej,
 - d) bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - e) jeden lokal mieszkalny dla każdego z podmiotów gospodarczych,
 - f) wielostanowiskowe parkingi o liczbie miejsc postojowych nie przekraczającej 150 stanowisk.
 - 3) Zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500m²,
 - c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem: ośrodków wypoczynkowych i hoteli wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz stałych pól kempingowych lub karawaningowych, zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,

- d) zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - e) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych
 - g) masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
 - 3) Gabaryty budynków i geometria dachu:
 - a) wysokość do 5 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 18m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, za wyjątkiem budynków, których urządzenia technologiczne wymagałyby większej wysokości,
 - b) niezależnie od ustaleń w pkt a) dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczną - przestrzenną o wysokości do 24m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 10m; kalenice dachu głównej bryły budynków lokalizowanych jako zabudowa frontowa wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 kształtować równolegle do linii rozgraniczającej ulicy.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b),
 - 3) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 23.KDD1/2.
5. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc,
 - 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc.
7. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 50m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej powinna wynosić 2 000m², maksymalnej nie określa się,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale dział-

ka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 7,

- 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,
- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojście i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6m.

§ 43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.P (około 7,4 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy postojowe środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz salony i giełdy samochodowe.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające - usługi oraz budynki użyteczności publicznej takie jak obsługa bankowa, handel, gastronomia, obsługa pasażerów w transporcie drogowym, poczta, telekomunikacja oraz biurowe i socjalne podmiotów gospodarczych; po jednym lokalu mieszkalnym dla każdego z podmiotów gospodarczych; maszty telefonii komórkowej.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych,
- b) budynków zbiorowego zamieszkania,
- c) budynków użyteczności publicznej określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem budynków wymienionych w pkt 2),
- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej,
- e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- f) zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem ust. 1 pkt 2,
- g) ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych od strony dróg publicznych.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych

w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice w odległościach wskazanych na rysunku planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy - 40 % powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki inwestycyjnej dla zabudowy produkcyjnej, a dla pozostałej zabudowy - 20%; powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń izolacyjna.

3) Gabaryty budowli, budynków i geometria dachu:

- a) wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 15m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu, za wyjątkiem budynków, których urządzenia technologiczne wymagałyby większej wysokości,
- b) niezależnie od ustaleń w pkt a) dopuszcza się realizację budynków stanowiących dominantę architektoniczną - przesstrzenną o wysokości do 20m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości więcej niż 10m; układu kalenic nie ustala się,
- d) wysokości projektowanych budowli, w tym masztów telefonii komórkowej nie ogranicza się.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 b,

- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi ulica oznaczona symbolem 18.KDD1/2.
7. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki miejsc postojowych i parkingów dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
 - 1) 25 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym, dla zakładu zatrudniającego do 20 osób minimum 10 miejsc,
 - 2) 3 miejsca do parkowania każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków zakładu usługowego, dla zakładu zatrudniającego do 20 osób minimum 10 miejsc,
 - 3) 6 miejsc na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, przy powierzchni użytkowej do 100m² minimum 5 miejsc postojowych.
8. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
9. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 30m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej powinna wynosić 2000m²,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 9,
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być

zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°,

- 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd i dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

§ 44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZL (około 6,6 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – las i związane z gospodarką leśną obiekty i urządzenia określone w przepisach odrębnych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: na części terenu stanowiącej użytek rolny - zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwem rolnym i ogrodnictwem.

- 3) Zakaz:

- a) przeznaczenia użytku leśnego na cele nieleśne, w tym lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką leśną,
- b) lokalizacji budynków inwentarskich, za wyjątkiem stajni dopuszczonych na użytku rolnym.

2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez trwałą zrównoważoną gospodarkę leśną określoną w przepisach odrębnych.

3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowią ulice oznaczone symbolami 18.KDD1/2, 19.KDD1/2, 23.KDD1/2.

4. Ustala się zasady podziału terenu:

- a) teren lasu pozostaje w użytkowaniu leśnym bez jego podziału,
- b) dopuszcza się wyodrębnienie działki inwestycyjnej stanowiącej użytek rolny.

§ 45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZL (około 1,0 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – las i związane z gospodarką leśną obiekty i urządzenia określone w przepisach odrębnych.
- 2) Zakaz przeznaczenia użytku leśnego na cele nieleśne.

2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez trwałą zrównoważoną gospodarkę leśną określoną w przepisach odrębnych.

3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowią ulice oznaczone symbolami 18.KDD1/2, 23.KDD1/2.

4. Ustala się zasady podziału terenu: teren lasu pozostaje w użytkowaniu leśnym bez jego podziału.

§ 46. Na terenie stanowiącym obszar przestrzeni publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP (około 17,9 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni urządzonej i zbiorniki wodne przystosowane do pełnienia funkcji rekreacyjnej oraz urządzenia wodne takie jak: bulwary, pomosty, przystanie, kąpieliska, kanały łączące zbiorniki itp.
- b) obiekty i urządzenia budowlane o funkcji rekreacyjnej; usytuowanie i forma architektoniczna obiektów i urządzeń wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- c) tereny zadrzewione i zakrzewione oraz zbiorniki wodne przeznaczone do rewitalizacji,
- d) place do organizacji imprez masowych,
- e) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
- f) ogrody botaniczne, arboreta.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) tymczasowe obiekty budowlane zdefiniowane w przepisach odrębnych, sytuowane na okres nie dłuższy niż 3 lata, w których prowadzona może być wyłącznie działalność związana z obsługą funkcji rekreacyjnej; usytuowanie i forma architektoniczna obiektów i urządzeń wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- b) obiekty sanitarne, w tym również przenośne sanitariaty ekologiczne,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) parkingi na potrzeby użytkowników terenu,
- e) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
- f) obiekty ochrony przeciw powodziowej i ochrony środowiska.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1) i 2),

b) parkingów z więcej niż 10 miejscami postojowymi,

c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem: stałych pól kempingowych lub karawaningowych, infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,

d) napowietrznych linii elektroenergetycznych i innych naziemnych sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu,

e) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2m,

f) masztów telefonii komórkowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalną nieprzekraczalną w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę oznaczoną symbolem 1.KDG, w odległości wskazanej na rysunku planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - 30 % powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni terenu.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,

b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) rewitalizacja zbiorników wodnych i zieleni na terenach zadrzewionych i zakrzewionych,

2) zakaz likwidacji istniejących zbiorników wodnych,

3) dopuszcza się rozbudowę i łączenie zbiorników wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

4) włączenie do zagospodarowania terenu istniejących zbiorników wodnych i terenów zadrzewionych i zakrzewionych,

- 5) dopuszcza się wprowadzenie zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu w zakresie wynikającym z kształtowania zieleni urządzonej: ozdobnej i izolacyjnej,
- 6) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią:
 - a) ulice oznaczone symbolami: 15.KDD1/2 i 16.KDD1/2,
 - b) ulica oznaczona symbolem 1.KDG1/2 poprzez istniejące zjazdy.
5. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDG1/2.
6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników terenu w granicach tego terenu.
7. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i sztyldów:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i sztyldów wolnostojących oraz na budynkach,
 - 2) reklamy i sztyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50m od skrzyżowania ulic,
 - 3) forma plastyczna reklamy i sztyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
 - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i sztyldów na ogrodzeniach.
8. Ustala się zasady podziału terenu:
 - 1) szerokość frontu działki z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 20m, maksymalnej szerokości nie określa się,
 - 2) powierzchnia działki inwestycyjnej może wynosić od 400m² do 1000m²,
 - 3) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego wynosić od 80° do 90°,
 - 4) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do działek inwestycyjnych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 5m,
 - 5) dopuszcza się podział terenu wyłącznie w celu wyodrębnienia działki inwestycyjnej przeznaczonej dla realizacji obiektów i urządzeń o funkcji rekreacyjnej.

§ 47. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZD i 2.ZD (około 4,8 ha i około 0,5 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe, tereny zadrzewione i zakrzewione włączone do zagospodarowania ogrodów działkowych.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynek administracyjno - socjalny na potrzeby ogrodów działkowych oraz inne obiekty i urządzenia związane z funkcją ogrodów działkowych określone w przepisach odrębnych,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi na potrzeby użytkowników terenu,
 - d) obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą ogrodów działkowych,
 - e) urządzenia rekreacyjne takie jak: place zabaw i gier sportowych, obiekty małej architektury.

3) Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów i urządzeń nie wymienionych w pkt 1) i 2),
- b) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetonowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
- d) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz sprzętu budowlanego i rolniczego

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Gabaryty i geometria dachów budynku, o których mowa w ust. 1 pkt 2a):
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - b) dach dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

- c) powierzchnia użytkowa – do 300m².
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) zakaz likwidacji istniejących zbiorników wodnych;
 - 2) włączenie do zagospodarowania terenu istniejących zbiorników wodnych przeznaczonych do rewitalizacji,
 - 3) możliwość włączenia terenów zadrzewionych i zakrzewionych wymagających rewitalizacji do zagospodarowania terenu,
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu w zakresie wynikającym z kształtowania zieleni ozdobnej i izolacyjnej.
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1.ZD stanowi ulica dojazdowa oznaczona symbolem 16.KDD1/2 oraz ciąg pieszo-jezdny w drodze leśnej, oznaczony symbolem 1.KDPj /ZL, a do terenu oznaczonego symbolem 2.ZD należy ustanowić służebność przejazdu poprzez działkę nr ewid. 220.
5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników terenu w granicach tego terenu.
6. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane w odległości min. 2m od linii rozgraniczającej teren,
 - 2) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach,
 - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową.
7. Ustala się zasady podziału terenu:
- Nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości.

§ 48. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.KP (około 0,3 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - miejsca postojowe do parkowania samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni towarzysząca,
 - b) formy małej architektury,

- c) powierzchnia terenu zajmowana przez funkcję uzupełniającą nie może przekraczać 10% powierzchni terenu oznaczonego symbolem 1.KP.
- 3) Zakaz sytuowania:
 - a) miejsc postojowych w formie budynków garażowych i zespołów boksów garażowych,
 - b) reklam i szyldów wolnostojących.
2. Zasady ochrony środowiska należy realizować poprzez urządzenie zieleni towarzyszącej i jej pielęgnację.
3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowi ulica oznaczona symbolem 1.KDG1/2 poprzez pas włączenia zrealizowany wzdłuż terenu 1.KP.

§ 49. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem kolejno od E1 do E12 (łącznie około 0,1 ha):

1. Ustala się przeznaczenie terenu:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - stacje transformatorowe wewnętrzne lub słupowe wraz z zielenią towarzyszącą; stacje transformatorowe słupowe dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 6UM, 8.UM.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - teren może być zagospodarowany na cele ustalone odpowiednio dla terenów oznaczonych symbolami: 3.UM, 7.MN, 10MN, 4.UM, 5.U, 7.U, 6.U, 4.U, 6.UM i 8UM w przypadku gdy lokalizacja stacji na wskazanym terenie będzie zbędna.
 - 3) Zakaz przeznaczenia terenu na cele inne niż ustalone w pkt 1), 2).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu stanowią odpowiednio ulice oznaczone symbolami: 2.KDW, 4.KDW, 7.KDD, 4.KDW, 17.KDD, 2.KDL, 18.KDD, 10.KDD, 20.KDD, 22.KDD.

Rozdział IV **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 50. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej:

1. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:

1) ulica (Sońska) oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDG1/2, przebiegająca obecnie w ciągu drogi powiatowej, projektowana zmiana jej kategorii na drogę wojewódzką:

a) parametry techniczne docelowe:

- ulica główna klasy G jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, projektowana zmienna od 28 m do 35m;
- skrzyżowania w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrajnych z ulicami oznaczonymi symbolami: 1.KDL - 1.KDD, 4.KDD - 3.KDW, 1.KDL-3.KDL, 2.KDL, 15.KDD, 16.KDD i 22.KDD, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy;

oraz skrzyżowanie z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 2.KDW – dopuszczone warunkowo do czasu zrealizowania drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW i ulicy oznaczonej symbolem 1.KDD oraz skrzyżowania z ulicami 1.KDL-1.KDD;

b) warunki zagospodarowania:

- chodniki po obu stronach ulicy;
- przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej lokalizowane wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
- dodatkowe oddzielone od jezdni głównej - pasy ruchu dla obsługi terenów przyległych, wg wskazanego na rysunku planu poszerzenia ulicy;
- ścieżki rowerowe po obu stronach jezdni, oddzielone od jezdni główniej pasami zieleni;
- ciągi infrastruktury technicznej – istniejące do zachowania, lokalizacja nowych ograniczona do urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulicy; usytuowanie innych ciągów infrastruktury technicznej w tym pod jezdnią w układzie prostokątnym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;

c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych:

- poprzez skrzyżowania, o których mowa w pkt 1 lit. a),

- za pośrednictwem dodatkowych pasów ruchu wymienionych w pkt 1) lit. b) połączonych z jezdnią główną pasami włączenia i wyłączenia,

- bezpośrednia poprzez istniejące zjazdy oraz zjazdy projektowane do istniejących działek.

2) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDL1/2, 2.KDL1/2 i 3.KDL1/2:

a) parametry techniczne:

- ulice lokalne klasy L, jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających:

- ulica oznaczona symbolem 1.KDL:

- na odcinku od skrzyżowania z ulicą 1.KDG-1.KDD do skrzyżowania z ulicą 4.KDD – do zachowania w istniejących liniach rozgraniczających (postulowane poszerzenie do 12 m w kierunku północnym kosztem terenów przyległych, położonych poza granicą opracowania planu miejscowego),

- na odcinku od skrzyżowania z ulicą 4.KDD do punktu oznaczonego symbolem IV i dalej do skrzyżowania z ulicą 7.KDD – projektowane poszerzenie do 12 m,

- na odcinku projektowanym od skrzyżowania z ulicą 7.KDD do skrzyżowania z ulicą 1.KDG-3.KDL - szerokość zmienna od 15m do 24m;

- ulica oznaczona symbolem 2.KDL:

- na odcinku projektowanym od skrzyżowania z ulicą 1.KDG do skrzyżowania z ulicą 17.KDD – szerokość zmienna od 18m do 22m,

- na odcinku istniejącym od skrzyżowania z ulicą 17.KDD do skrzyżowania z ulicą 18.KDD – projektowane poszerzenie do 18m,

- na odcinku od skrzyżowania z ulicą 18.KDD do skrzyżowania z ulicą 22.KDD – projektowane poszerzenie zmienne od 18m do 20m,

- na odcinku od skrzyżowania z ulicą 22.KDD do granicy opracowania planu (do punktu oznaczonego symbolem XIV) – zachowana w

- istniejących liniach rozgraniczających,
- ulica oznaczona symbolem 3.KDL:
 - na odcinku od skrzyżowania z ulicą 8.KDD do skrzyżowania z ulicą 12.KDD - projektowane poszerzenie do 14 m,
 - na odcinku od skrzyżowania z ulicą 12.KDD do skrzyżowania z ulicą 1.KDG – szerokość zmienna zachowana w istniejących liniach rozgraniczających
- skrzyżowania ulic w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrętnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
- ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL1/2 z ulicami oznaczonymi symbolami: 1.KDG, 2.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD i 5.KDW;
 - ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 z ulicami oznaczonymi symbolami: 1.KDG, 17.KDD, 18.KDD, 20.KDD, 22.KDD i 23.KDD,
 - ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 z ulicami oznaczonymi symbolami: 1.KDG, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD oraz 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW i 11.KDW;
- b) warunki zagospodarowania:
- chodniki usytuowane po obu stronach ulic;
 - ścieżki rowerowe usytuowane po obu stronach tylko w ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL;
 - lokalizowanie zatok postojowych możliwe po obu stronach jezdni lecz na przemian i z zachowaniem odległości minimum 50,0m od skrzyżowań z wyjątkiem istniejącej ulicy (Krubińskiej) oznaczonej symbolem 3.KDL na odcinku od skrzyżowania z ulicą 1.KDG do skrzyżowania z ulicą 12.KDD,
 - przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej lokalizowane w zatokach przyjezdniowych – tylko w ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2,
 - ciągi infrastruktury technicznej – istniejące do zachowania, lokalizacja nowych ograniczona do urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulicy; usytuowanie innych ciągów infrastruktury technicznej w tym pod jezdnią w układzie prostym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia z zastrzeżeniem, że odległość najbliższego projektowanego zjazdu od osi skrzyżowania ulic, nie może być mniejsza niż 50m.
- 3) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD i 23.KDD:
- a) parametry techniczne:
- ulice dojazdowe klasy D – jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu;
 - szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających:
 - ulica oznaczona symbolem 1.KDD – 12,0m;
 - ulice oznaczone symbolami: 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD – zachowane w istniejących liniach rozgraniczających;
 - ulice oznaczone symbolami: 5.KDD, 6.KDD i 7.KDD – po 10,0m z zachowaniem zachodnich odcinków tych ulic w istniejących liniach rozgraniczających;
 - ulica oznaczona symbolem 8.KDD – poszerzenie po stronie południowo-wschodniej do 10,0m;
 - ulica oznaczona symbolem 9.KDD – około 24,0m, zachowana istniejąca szerokość działki nr ewid. 190;
 - ulica oznaczona symbolem 10.KDD – 14,0m z placem do zawracania pojazdów 18,0 m x 14,0m;
 - ulica oznaczona symbolem 11.KDD – 12,0m;
 - ulice oznaczone symbolami: 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD i 15.KDD – zachowane w istniejących liniach rozgraniczających;

- ulica oznaczona symbolem 16.KDD
– poszerzenie po stronie północnej do 12,0m z zachowaniem placu manewrowego istniejącego przy ogrodach działkowych;
- ulica oznaczona symbolem 17.KDD
– zachowana w istniejących liniach rozgraniczających, poszerzenie tylko na odcinku placu manewrowego do 17,0m;
- ulica oznaczona symbolem 18.KDD
– szerokość zmienna, zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
- ulica oznaczona symbolem 19.KDD
– zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
- ulice oznaczone symbolami 20.KDD i 21.KDD – po 12,0m;
- ulica oznaczona symbolem 22.KDD
– wg stanu istniejącego;
- ulica oznaczona symbolem 23.KDD
– poszerzenie po stronie zachodniej do 16,0m;
- skrzyżowania ulic w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrajnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
 - ulicy oznaczonej symbolem 1.KDD z ulicami 1.KDG i 1.KDW;
 - ulicy oznaczonej symbolem 2.KDD z ulicami: 1.KDL, 3.KDD i 4.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 3.KDD z ulicami: 2.KDD i 4.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 4.KDD z ulicami: 1.KDG, 1.KDL, 5.KDD, 3.KDD-6.KDD i 2.KDD-7.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 5.KDD z ulicami: 1.KDL i 4.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 6.KDD z ulicami: 1.KDL i 4.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 7.KDD z ulicami: 1.KDL i 4.KDD;
 - ulicy oznaczonej symbolem 8.KDD z ulicą 3.KDL i ciągiem pieszo-jezdnym 1.KDPj;
 - ulicy oznaczonej symbolem 9.KDD z ulicą 3.KDL;

- ulicy oznaczonej symbolem 10.KDD z ulicą 3.KDL;
- ulicy oznaczonej symbolem 11.KDD z ulicami: ulicą 3.KDL i 15.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 12.KDD z ulicami: 3.KDL, 13.KDD, 15.KDD, 10.KDW, 12.KDW;
- ulicy oznaczonej symbolem 13.KDD z ulicami: 12.KDD, 14.KDD i 14.KDW;
- ulicy oznaczonej symbolem 14.KDD z ulicami: 13.KDD, 15.KDD i 13.KDW;
- ulicy oznaczonej symbolem 15.KDD z ulicami: 1.KDG, 11.KDD, 12.KDD i 14.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 16.KDD z ulicą 1.KDG i ciągiem pieszo-jezdnym 1.KDPj/ZL;
- ulicy oznaczonej symbolem 17.KDD z ulicą 2.KDL i ciągiem pieszym 1.KDP;
- ulicy oznaczonej symbolem 18.KDD z ulicami: 2.KDL, 19.KDD i 23.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 19.KDD z ulicą 18.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 20.KDD z ulicami: 2.KDL, 21.KDD i 22.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 21.KDD z ulicami: 20.KDD i 22.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 22.KDD z ulicami: 1.KDG, 2.KDL, 20.KDD i 21.KDD;
- ulicy oznaczonej symbolem 23.KDD z ulicami: 2.KDL i 18.KDD;

b) warunki zagospodarowania:

- chodniki usytuowane po obu stronach ulic, z wyjątkiem ulic 8.KDD i 13.KDD, w których chodnik może być usytuowany tylko po jednej stronie;
- lokalizowanie zatok postojowych i miejsc do parkowania możliwe tylko w ulicach oznaczonych symbolami;

- 9.KDD – po obu stronach jezdni;
 - 15.KDD, 16.KDD i 18.KDD po jednej stronie jezdni przy zachowaniu odległości od skrzyżowań minimum 50,0m;
 - ścieżki rowerowe usytuowane po jednej stronie tylko w ulicach oznaczonych symbolami:
 - 4.KDD;
 - 8.KDD (po drugiej stronie jezdni zamiast chodnika);
 - 16.KDD, 18.KDD i 19.KDD;
 - ścieżki rowerowe usytuowane po obu stronach tylko w ulicach: 22.KDD i 23.KDD;
 - ciągi infrastruktury technicznej – istniejące do zachowania, lokalizacja nowych ograniczona do urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulicy; usytuowanie innych ciągów infrastruktury technicznej w tym pod jezdnią w układzie prostym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;
 - obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia z zastrzeżeniem, że odległość najbliższego projektowanego zjazdu od osi skrzyżowania ulic, nie może być mniejsza niż 50m.
- 4) Dla terenów ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDPj i 1.KDPj/ZL ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:
- a) parametry techniczne:
- szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających zmienna: od 4,0m na terenie drogi leśnej 1.KDPj/ZL do 9,0 m na terenie ciągu 1.KDPj wg wskazań na rysunku planu;
 - skrzyżowania w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrajnych z ulicami oznaczonymi symbolami: 8.KDD i 16.KDD;
- b) warunki zagospodarowania:
- nawierzchnia utwardzona – jedno-przestrzenna, w tym ażurowa na terenie drogi leśnej, przystosowana do ruchu pojazdów oraz do ruchu pieszych;
 - zakaz lokalizowania ciągów infrastruktury technicznej na odcinku ciągu stanowiącego drogę leśną;
- c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia, bez ograniczeń.
2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:
- 1) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW i 14.KDW:
- a) parametry techniczne:
- szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających:
 - droga oznaczona symbolem 1.KDW – 8,0m;
 - droga oznaczona symbolem 2.KDW – poszerzenie do 6,0m;
 - droga oznaczona symbolem 3.KDW – poszerzenie do 15,0m;
 - droga oznaczona symbolem 4.KDW – 8,0m z placem manewrowym o szerokości 15,0m; do zawracania pojazdów
 - droga oznaczona symbolem 5.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających (południowo-wschodni fragment ul. Kruczej) – od linii rozgraniczającej ulicy 1.KDG do skrzyżowania z ulicą 1.KDL;
 - droga oznaczona symbolem 6.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
 - droga oznaczona symbolem 7.KDW – 8,0m;
 - droga oznaczona symbolem 8.KDW – z placem manewrowym do zawracania pojazdów szerokości 12,0m;
 - droga oznaczona symbolem 9.KDW – 9,0m;

- droga oznaczona symbolem 10.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
- droga oznaczona symbolem 11.KDW – szerokość zmienna od 6,0m do 7,0m z placem manewrowym zachowana w istniejących granicach działki nr ewid. 195/2;
- droga oznaczona symbolem 12.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
- droga oznaczona symbolem 13.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
- droga oznaczona symbolem 14.KDW – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
- skrzyżowania dróg wewnętrznych w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrotnych, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
 - drogi oznaczonej symbolem 1.KDW – z ulicą 1.KDD, drogą wewnętrzną 2.KDW i drogą wewnętrzną 3.KDW;
 - drogi oznaczonej symbolem 2.KDW – z drogą wewnętrzną 1.KDW oraz z ulicą 1.KDG – dopuszczone warunkowo do czasu zrealizowania drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW i ulicy oznaczonej symbolem 1.KDD;
 - drogi oznaczonej symbolem 3.KDW – z ulicą 1.KDG, drogą wewnętrzną 1.KDW i drogą wewnętrzną 4.KDW;
 - drogi oznaczonej symbolem 4.KDW – z drogą wewnętrzną 3.KDW;
 - drogi oznaczonej symbolem 5.KDW – z ulicą 1.KDL;
 - drogi oznaczonej symbolem 6.KDW – z ulicą 3.KDL;
 - drogi oznaczonej symbolem 7.KDW – z ulicą 3.KDL;
 - drogi oznaczonej symbolem 8.KDW – z ulicą 3.KDL;

- drogi oznaczonej symbolem 9.KDW – z ulicą 3.KDL;
- drogi oznaczonej symbolem 10.KDW – z ulicą 12.KDD;
- drogi oznaczonej symbolem 11.KDW – z ulicą 3.KDL;
- drogi oznaczonej symbolem 12.KDW – z ulicą 12.KDD;
- drogi oznaczonej symbolem 13.KDW – z ulicą 14.KDD;
- drogi oznaczonej symbolem 14.KDW – z ulicą 13.KDD;

b) warunki zagospodarowania:

- nawierzchnie jednoprzestrzenne z wydzielonym pasem jezdnią szerokości minimum 3,0m i pasem dla ruchu pieszego szerokości minimum 1,5m;
- ścieżka rowerowa dwukierunkowa, usytuowana po jednej stronie, z zielenią towarzyszącą, tylko w drodze oznaczonej symbolem 3.KDW;
- lokalizowanie ciągów infrastruktury technicznej – bez ograniczeń;

c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednio bez ograniczeń.

3. Dla terenu publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDP ustala się parametry techniczne oraz warunki jego zagospodarowania:

1) parametry techniczne:

- szerokość zajmowanego terenu – zachowana w istniejących liniach rozgraniczających zachodniego fragmentu ul. Żytniej;

2) warunki zagospodarowania:

- chodnik dla ruchu pieszego szerokości nie mniejszej niż 5,0m;
- urządzona zielen towarzysząca;
- możliwość lokalizowania form małej architektury; jednokondygnacyjnego kiosku ulicznego o powierzchni do 20m², reklam i szyldów o powierzchni ekranu nie przekraczającej 4m²;
- ciągi infrastruktury technicznej – istniejące do zachowania, lokalizacja nowych bez ograniczeń.

§ 51. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:
 - a) sytuowanie sieci i urządzeń wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających ulice, z zastrzeżeniem zawartym w pkt e),
 - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę liniowych systemów i urządzeń uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic ze względu na istniejące uwarunkowania, w szczególności tworząc pasy technologiczne,
 - c) zachowanie odpowiednich odległości od obiektów budowlanych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi, stosownie do przepisów odrębnych,
 - e) niezależnie od ustaleń zawartych w ppkt a), b) i d), na całym obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek inwestycyjnych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych tych urządzeń,
 - f) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy z zachowaniem zasady istniejącego przebiegu,
 - g) zieleń wysoka i średnio wysoka nie może kolidować z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg miejski zasilany ze stacji uzdatniania wody Gostków poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym z zachowaniem następujących zasad:
 - a) rozbudowa sieci od systemów wodociągu miejskiego w ulicy Sońskiej; wodociąg ma-

gistrałny w ul. Sońskiej należy rozbudować do parametrów $\varnothing$ 160 mm,

- b) obowiązuje zapewnienie awaryjnego zasilania w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych, a w szczególności na terenie oznaczonym symbolem 6.U, na którym dopuszcza się lokalny system zaopatrzenia w wodę,
 - c) dla terenach oznaczonych symbolami: 1U, 5U i 8U oraz 6UM, 7UM i 8UM dopuszcza się indywidualne i lokalne urządzenia zaopatrzenia w wodę.
4. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjnym lub pompowo-grawitacyjnym z odprowadzeniem ścieków poprzez kolektor w ulicy Sońskiej z wykorzystaniem studni usytuowanej na skrzyżowaniu ul. Sońskiej z ul. Ludową i dalej na oczyszczalnię ścieków; do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami U, UM, P, ZP dopuszcza się lokalne i indywidualne systemy utylizacji ścieków,
 - c) dla utylizacji ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne, przed ich wprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej, wymagana jest realizacja indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych i zagospodarowanych oraz z pasów ulicznych wykonać poprzez sieć kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewniowym, w systemie miejskiej kanalizacji deszczowej; dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych w granicach własnej działki budowlanej na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MN.
 5. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o:
 - a) selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenach działek zabudowanych oraz na terenach ogólnodostępnych i działek wydzielanych stosownie do ustaleń zawartych w ust.2 pkt f) i wywóz na składowisko odpadów wg regulacji gminnych;

- b) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.
- 6. Zaopatrzenie w ciepło ustala się w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła; obowiązuje wykorzystanie proekologicznych nośników energii.
- 7. Zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę systemu gazociągów w układzie średniego i niskiego ciśnienia od ulicy Sońskiej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, a w szczególności obowiązuje:
 - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia w odległościach 0,5m od ogrodzeń,
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzenia.
- 8. Zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) kablowe linie elektroenergetyczne n.n. zlokalizować w pasach drogowych i w liniach rozgraniczających ulic; z zastrzeżeniem zawartym w ust.2 pkt e);
 - 2) przyłącza energetyczne n.n. realizować jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia;
 - 3) stacje transformatorowe napowietrzne 15/04 KV stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem ulicy 1KDG; stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04 KV, oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno od E1 do E 12 lokalizować poza ulicami, na wydzielonych działkach z zapewnieniem możliwości dojazdu;
 - 4) sytuowanie stacji transformatorowych 15/04 KV w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu nie wymaga zmiany planu, stosownie do ustaleń zawartych w ust. 2 pkt e);
 - 5) wskazane dla stacji transformatorowych tereny, w przypadku realizacji stacji w innym miejscu, mogą być zagospodarowane na cele ustalone odpowiednio dla terenów oznaczonych symbolami 3UM,

7MN, 10MN, 4UM, 5U, 6U, 4U, 6UM, 8UM;

- 6) dla linii napowietrznych 15 KV, wyznacza się szerokość stref ograniczeń dla zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5,0 m;
- 7) w strefie ograniczeń dla zagospodarowania terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci;
- 8) ustala się oświetlenie terenu realizowane liniami kablowymi nn z latarniami ulicznymi sytuowanymi nie bliżej niż 0,5 m od krawędzi jezdni;
- 9) ustala się zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczyć należy awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 10) niezależnie od ustaleń niniejszej uchwały odnoszących się do zakazów zabudowy, dopuszcza się rozbudowę istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 52. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 20%,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/MW - 20%,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZI - 20%,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem MW - 20%,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem UM - 20%,
- f) dla terenów oznaczonych symbolem U - 20%.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

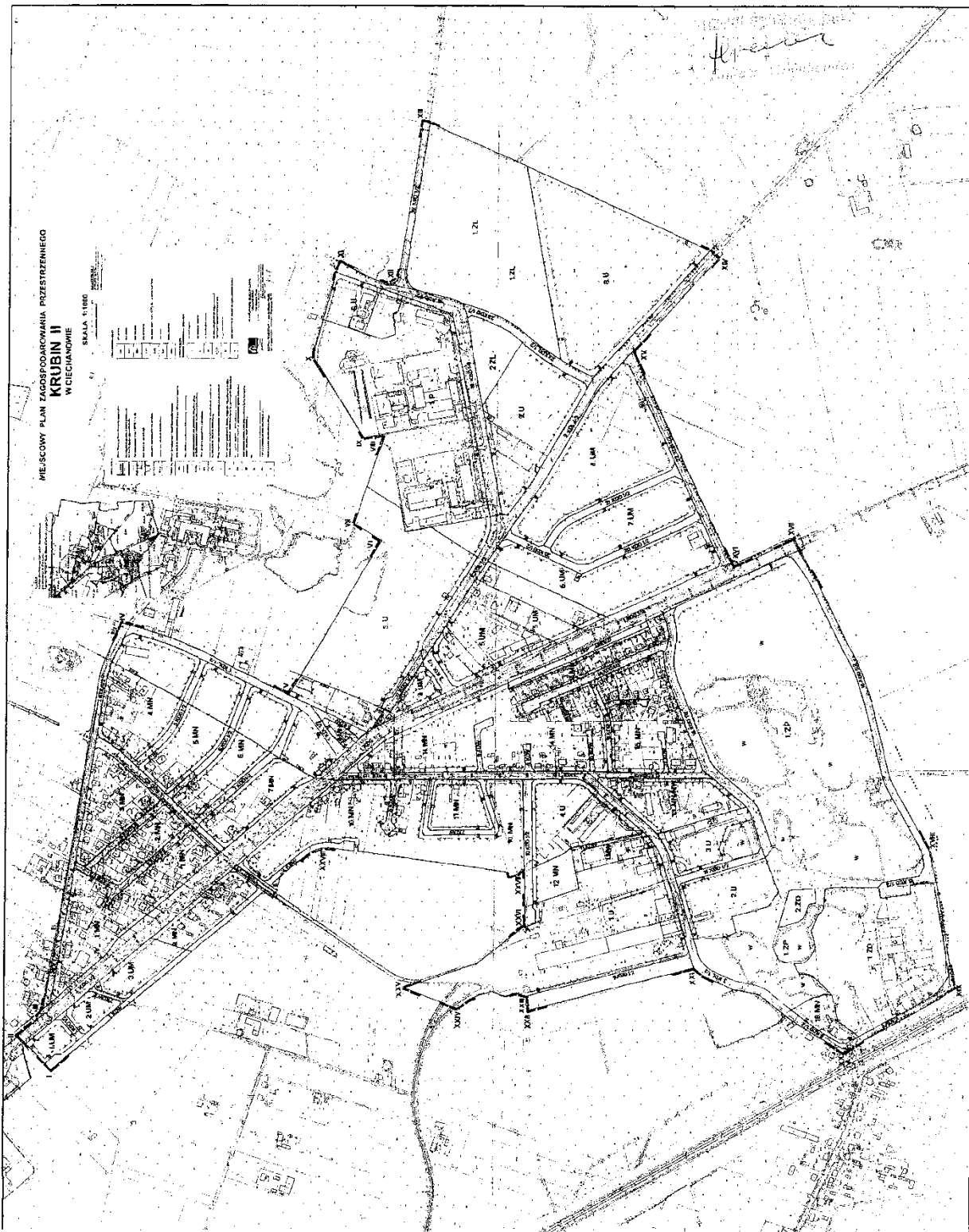
§ 55. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miejskiej Ciechanów.

Przewodniczący Rady Miasta:
Tomasz Grembowicz

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Miasta Ciechanów

nr 280/XXIX/08 z dnia 30 grudnia 2008r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr 280/XXIX/08
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 30 grudnia 2008r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) określa się sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz dotyczy: projektu planu miejscowego „KRUBIN II” w Ciechanowie

Termin wyłożenia: 15.10.2007r. – 9.11.2007r., termin wnoszenia uwag: do 30 listopada 2007r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
1.	05.11.2007	Jadwiga Kędzierska Krystyna Czerwinska ul. Sońska 79 06-400 Ciechanów	1. Projektowany przebieg drogi lokalnej oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 1.KDL1/2 przez działkę nr 56/1 pozbawiony jest racjonalnego uzasadnienia, bowiem obecne skrzyżowanie ulic Sońskiej i Kruczej (przy niewielkiej korekcie pasa drogowego ul. Kruczej) spełnia normy skomunikowania projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z układem komunikacyjnym miasta. 2. Proponuję pozostawienie obecnego układu skrzyżowania w sposób zdecydowany poprawia warunki zagospodarowania jednostki 7.MN na cele budownictwa mieszkaniowego. Przeprowadzenie ulicy Kruczej według projektu planu spowoduje znaczne obniżenie wartości zarówno nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie numerem działki nr 56/1 jak również działki nr 56/2, która pozostanie na swoistej wyspie utworzonej przez nowo projektowaną drogę 1.KDL1/2 oraz ulicę Kruczą w jej obecnym przebiegu. Poszerzenie pasa drogowego ulicy Sońskiej kosztem terenów działek 56/1 i 56/2 spowoduje zdecydowane zwiększenie uciążliwości spowodowanej ruchem drogowym zwłaszcza w odniesieniu do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce 56/1. Takie rozwiązanie projektowe doprowadzi do sytuacji, w której korzystanie z nieruchomości w części dotyczącej zabudowy mieszkaniowej w dotychczasowy sposób stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Propozycja dot. zachowania obecnej linii zabudowy na działce nr 56/1 z zachowaniem pasa minimalnej szerokości 5 metrów od zewnętrznej granicy drogi 1.KDL1/2. 3. Projektowane szerokości dróg 7.KDD1/2 (w obrębie działki 55 szerokości od około 10,5 m do około 19 m) oraz 1.KDL1/2 (w obrębie działek 56/1, 56/2 szerokość wynosi od około 15 m do 22,5 m) są zbyt duże, co przy projektowanych liniach zabudowy w odległości od projektowanych linii rozgraniczających pasy drogowe (7 m i 8 m) nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. Moja propozycja zmierza do zmniejszenia projektowanych szerokości dróg, o co najmniej 20% w odniesieniu do drogi 7.KDD1/2 oraz o co najmniej 30% na drodze 1.KDL1/2 (ul. Kruczej) w proponowanym przeze mnie przebiegu tej drogi w pkt. 1 niniejszych uwag (pozostawienie dotychczasowego przebiegu ul. Kruczej z niewielką korektą tak jak to uczyniono w projekcie planu z tą ulicą w sąsiedztwie działki nr 55).	Działka nr 56/1 ul. Sońska ul. Krucza Działka nr 55 ul. Krucza	6.MN 7.MN 8.MN 1.KDG1/2 7.KDD1/2 1.KDL1/2 5.KDW	1.– 2.– 3. Uwaga częściowo uwzględniona.	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nieuwzględniona. 3.–	1.– 2.– 3.–	1.– 2.– 3.–	1.– 2.– 3.–

2.	12.11.2007	Polska Telefonia Cyfrowa Sp. z o.o. Al. Jerozolim- skie 181 00-222 Warszawa	Zmiana w projekcie planu zapisów dot. zakazu budowy masztów telefonii komórkowej, na możliwość rozbudowy istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej.		3.U 7.U	Uwaga uwzględniona.	-	-	-	-
3.	14.11.2007	Eugeniusz Szerszeń ul. Sońska 1 06-400 Ciechanów	Z uwagi na wskazanie w planie konieczności poszerzenia ul. Sońskiej projekt planu utrwala ograniczenia do zabudowy oraz przyczynia się do spadku atrakcyjności działki nr 103/2.	Działka nr 103/2 przy ul. Sońskiej	5.UM	-	Uwaga nieuwzględniona.	-	-	-
4.	19.11.2007	Julian Bieńkowski ul. Zagumienna 8 06-400 Ciechanów	Planowanie drogi 1.KDW bez możliwości przejazdu do ul. Sońskiej jest bezzasadne. Wnoszę o zlikwidowanie zwrotki na działce nr 162 i przedłużenie drogi 1.KDW.	Działka nr 162 ul. Sońska	3.UM 1.KDW	Uwaga uwzględniona.	-	-	-	-

Termin ponownego wyłożenia: 26.09.2008r. – 28.10.2008r., termin wnoszenia uwag: do 19 listopada 2008r.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr..... z dnia.....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
1.	24.10.2008	Julian Bieńkowski ul. Zagumienna 8 06-400 Ciechanów	Usytuować projektowane ulice tak głęboko, ażeby umożliwiała trzy linie zabudowy.	Działka 162 ul. Sońska	3.UM	-	Uwaga nieuwzględniona.	-	-	-
2.	18.11.2008	Jadwiga Kędzierska Krystyna Czerwńska ul. Sońska 79 06-400 Ciechanów	Projekt spowoduje znaczne ograniczenie i utrudnienie korzystania z nieruchomości – działka nr 56/1 oraz 55. Podtrzymanie uwag złożonych na piśmie w dniu 05.11.2007r. (pierwsze wyłożenie).	Działka nr 56/1 ul. Sońska ul. Krucza Działka nr 55 ul. Krucza	6.MN 7.MN 8.MN 1.KDG1/2 7.KDD1/2 1.KDL1/2 5.KDW	-	Uwaga nieuwzględniona.	-	-	-

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów:
Tomasz Grembowicz

Załącznik nr 3
do uchwały nr 280/XXIX/08
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 30 grudnia 2008r.

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

§ 1.1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1519 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- planowane drogi (lokalne i dojazdowe) wraz z kanalizacją deszczową i oświetleniem oraz poszerzenie istniejących dróg,
- planowaną infrastrukturę techniczną:
 - sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, kablową sieć energetyczną oraz w razie potrzeb sieci ciepłej - w planowanych w liniach rozgraniczających dróg,

- główny punkt zasilania elektroenergetycznego oraz stacje transformatorowe na terenie wskazanym na rysunku planu.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Ciechanów” uchwalonych przez Radę Miasta Ciechanów w dniu 21 lutego 2001r. – uchwała nr 8/II/2001.

Przewodniczący Rady Miasta:
Tomasz Grembowicz

Załącznik nr 4
do uchwały nr 280/XXIX/08
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 30 grudnia 2008r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „KRUBIN II” jest zgodny z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r. w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów”.

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów:
Tomasz Grembowicz