PROJEKT

# UCHWAŁA Nr .....
# Rady Miasta Siedlce
# z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 oraz poz. 781), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), w związku z Uchwałą Nr XX/208/2025 Rady Miasta Siedlce z dnia 29 września 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, Rada Miasta Siedlce stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siedlce uchwalonego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XV/146/2025 z dnia 31 marca 2025 r.**,** zmienionego uchwałą Rady Miasta Siedlce Nr XXIX/299/2026 z dnia 28 maja 2026 r., uchwala, co następuje:

## Rozdział 1

## Zakres obowiązywania planu

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, zwany dalej „planem", obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Piaskową i Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, a zachodnią granicą Miasta Siedlce z Gminą Siedlce oraz południową granicą terenu miejskiej oczyszczalni ścieków PWiK Siedlce, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na części graficznej planu miejscowego sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego sporządzona w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

4. W planie określa się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. W planie nie określa się jako niedotyczących obszaru objętego planem:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją obiektu budowlanego, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10 stopni;
2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją;
3) **dominancie plastycznej** - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i budowle, takie jak: pomniki, rzeźby i elementy rzeźbiarskie, krzyże, fontanny, miejsca pamięci, posągi, wodotryski i figury;
4) **głównych miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć miejsca i tereny publicznie dostępne wskazane w planie, jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania nawierzchni, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
5) **maksymalnej szerokości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
6) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
7) **minimalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczoną na terenie, liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
8) **miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem; miejsca i tereny publicznie dostępne dzielą się na główne miejsca i tereny publicznie dostępne i lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne;
9) **nawierzchni utwardzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do gleby lub ziemi, w szczególności zajętą przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojść, chodników, ścieżek, placów, dojazdów, schodów;
10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami budynków, okapów i nadwieszeń

wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

11) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię, z obowiązkiem sytuowania w tej linii zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami budynków, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
12) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na części graficznej planu miejscowego;
13) **otwarciu widokowym** – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych tworzących kąt 90 stopni, kierujących wzrok na określone wnętrze przestrzenne, wyznaczone w promieniu 70 m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na części graficznej planu miejscowego;
14) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu pod funkcje (klasy) obiektu, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest jedyny lub przeważający na działce budowlanej; w przypadku ustalenia przeznaczenia terenu pod więcej niż jedną funkcję (klasę) dopuszcza się możliwość realizacji tych funkcji (klas) łącznie lub zamiennie;
15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje (klasy) zagospodarowania lub zabudowy, które uzupełniają przeznaczenie terenu;
16) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
17) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ul. Piaskową a ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego;
18) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
19) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
20) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od drogi, placu;
21) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 oraz poz. 781);
22) **wlot komunikacji kołowej** – należy przez to rozumieć miejsce połączenia drogi wewnętrznej, parkingu i dojazdu z drogą publiczną, przy czym dopuszcza się przesunięcie wlotu komunikacji kołowej oznaczonego na części graficznej planu miejscowego o 5m w obie strony;
23) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów technicznych;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi
7) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja ulic publicznych;

8) dominanty przestrzenne;
9) dominanty wysokościowe ze strefą ich dopuszczalnej lokalizacji;
10) osie widokowe;
11) otwarcia widokowe;
12) pierzeje eksponowane;
13) pierzeje usługowe;
14) dominanta plastyczna;
15) rejon lokalizacji rzędów drzew;
16) strefa zieleni stanowiąca element kształtowania pierzei kwartałów;
17) wlot komunikacji kołowej;
18) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki;
19) ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów;
20) wymiarowanie linii podane w metrach;
21) obszar zasięgu płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m p.p.t.;
22) granica pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
23) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 oraz oznaczenia na części graficznej planu miejscowego poza granicą obszaru planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

## Przeznaczenie terenu

§4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
2) teren usług oznaczony symbolem **U**;
3) teren usług biurowych i administracji oznaczony symbolem **UA**;
4) teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony symbolem **U-INS**;
5) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
6) teren usług lub obsługi komunikacji oznaczony symbolem U-**KO**;
7) teren usług lub produkcji przemysłowej oznaczony symbolem **U-PP**;
8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
9) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ;**
10) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL;**
11) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD.**

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznacza się:
1) tereny komunikacji drogowej publicznej: KDZ, KDL, KDD;
2) teren zieleni urządzonej ZP.

## Rozdział 3

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§5. 1. Obszar planu w całości leży poza terenami zabudowy śródmiejskiej.

2. Wyznacza się **strefy zieleni stanowiącej element kształtowania pierzei kwartałów**, zgodnie z częścią graficzną planu, w których ustala się zasadę kształtowania elewacji zielonej od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych w formie zwartych masywów drzew i krzewów lub żywopłotów z uwzględnieniem par. 15 ust. 2.

3. Ustala się projektowane do nasadzeń rzędy drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania wnętrz

urbanistycznych, zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do terenów publicznie dostępnych i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na części graficznej planu miejscowego **obowiązujących** i **nieprzekraczalnych linii zabudowy**:

1) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2-5;
2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich nadbudowy i rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy;
3) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się od wewnętrznej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) w obowiązującej linii zabudowy ustala się zlokalizować przynajmniej 40% szerokości elewacji budynku;
5) ustala się, że linie zabudowy nie dotyczą:
    a) podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
    b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w tym garaży podziemnych, przejść podziemnych;
    c) ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
    d) wolno stojących stacji transformatorowych oraz altanek śmietnikowych - lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    e) garaży wolno stojących i budynków gospodarczych na terenach MN, które należy lokalizować co najmniej 10m od linii zabudowy wyznaczonej w planie;
6) określa się zasady sytuowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi poprzez wyznaczenie na części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi oraz zgodnie z par. 15 ust 1.

5. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych wyznacza się:

1) **pierzeje eksponowane,** zgodnie z częścią graficzną planu, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
    a) w przypadku lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych lokali usługowych wyposażonych w osobne wejście, nakazuje się, aby lokale te były bezpośrednio dostępne lub widoczne od strony drogi publicznej (KD),
    b) ustalenia pkt. a) nakazuje się stosować dla budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ulic publicznych (KD), których elewacja frontowa jest zlokalizowana w odległości do 20m od wyznaczonej na części graficznej planu miejscowego pierzei eksponowanej,
    c) nakazuje się, aby projektowane ogrodzenia miały równą wysokość (± 20%) w stosunku do przynajmniej jednego z ogrodzeń sąsiednich;

2) **pierzeje usługowe,** zgodnie z częścią graficzną planu, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
    a) ustala się lokalizację lokali usługowych co najmniej w parterach nowo realizowanych budynków, ustala się, aby dostępność nowo projektowanych lokali usługowych była zapewniona bezpośrednio od strony drogi publicznej (KD),
    b) elewacje budynków od strony dróg publicznych (KD) nakazuje się wykonać z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych: kamienia elewacyjnego lub naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej, metali lub okładziny z drewna naturalnego,
    c) ustalenia pkt. a nakazuje się stosować dla budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych (KD), których elewacja frontowa jest zlokalizowana w odległości do 20m od wyznaczonej na części graficznej planu miejscowego pierzei usługowej,

d) nakazuje się, aby projektowane ogrodzenia miały równą wysokość (± 20%) w stosunku do przynajmniej jednego z ogrodzeń sąsiednich;

6. Ustala się zasadę lokalizowania **głównych wejść** do projektowanych budynków lub lokali usługowych od strony wyznaczonych w planie miejsc i terenów publicznie dostępnych.

7. Ustala się zasady kształtowania **materiałów i kolorystyki elewacji budynków**:

1) nakazuje się stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym;
2) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych w stopniu wyższym niż 30% powierzchni danej elewacji;
3) dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak budynku na działce sąsiedniej, spełniającego ustalenia par. 5 ust. 7 pkt 1 i 2;
4) zakazuje się stosowania okładziny PCV;
5) zakazuje się stosowania tynków czarnych;
6) zakazuje się stosowania przeszklenia elewacji w stopniu wyższym niż 80% całej powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem pkt 7,
7) zakazuje się stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji.

8. Dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych wolno stojących i budynków gospodarczych na terenach MN wyłącznie w głębi działki, co najmniej 10m od linii zabudowy wyznaczonej w planie.

9. Wyznacza się **osie widokowe i otwarcia widokowe**, zgodnie z częścią graficzną planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, w obrębie których osie lub otwarcia są zlokalizowane:

1) w odległości 15 m od osi widokowej (w granicach obszaru objętego planu) ustala się zakaz lokalizowania: obiektów przesłaniających, a w szczególności tablic i urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych, roślinności wyższej niż 1 m - z wyjątkiem wyznaczonych w planie rzędów drzew i zieleni kształtującej pierzeje kwartałów;
2) osie widokowe należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
3) w otwarciu widokowym (w granicach obszaru objętego planu) ustala się zakaz lokalizowania: obiektów przesłaniających, a w szczególności tymczasowych obiektów budowlanych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - z wyjątkiem wyznaczonych w planie rzędów drzew.

10. Wyznacza się **dominanty przestrzenne**, zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty przestrzenne ustala się:

1) wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną poprzez detal, formę architektoniczną, materiał, kolor elewacji lub lokalizację głównego wejścia do budynku;
2) maksymalną wysokość budynku lub części budynku stanowiących dominantę przestrzenną, jak maksymalną wysokość zabudowy określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
3) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających oraz tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od budynku stanowiącego dominantę przestrzenną.

11. Wyznacza się **dominanty wysokościowe ze strefą ich dopuszczalnej lokalizacji**, zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty wysokościowe ze strefą ich dopuszczalnej lokalizacji ustala się:

1) wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę wysokościową poprzez formę architektoniczną wyróżniającą się wysokością w stosunku do pozostałej części budynku lub sąsiadujących budynków;
2) w granicach strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej dopuszcza się lokalizację budynku lub jego części o wysokości większej niż maksymalna wysokość budynków na tym terenie; maksymalna wysokość budynku lub jego części zlokalizowanego w strefie dopuszczalnej lokalizacji

dominanty wysokościowej jest określona dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
3) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających oraz tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od budynku stanowiącego dominantę wysokościową ze strefą jej dopuszczalnej lokalizacji.

12. Wyznacza się miejsca lokalizacji **dominant plastycznych**, zgodnie z częścią graficzną planu; dopuszcza się lokalizację elementów rzeźbiarskich w formie płyt wbudowanych w posadzkę i tablic montowanych na ścianach budynków.

13. W zakresie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych, trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu; ustalenie nie dotyczy wiat przystankowych;
2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, na terenach U oraz MN w odległości do 10 m od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, chyba że ustalenia ogólne lub szczegółowe stanowią inaczej;
3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od budynku lub części budynku stanowiącej dominantę przestrzenną.

14. Dopuszcza się lokalizowanie budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi

## Rozdział 4

## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6. 1. Wyznacza się granice **terenu zieleni** obejmującego teren zieleni urządzonej 3.1ZP.

2. Dla **terenów ulic ustala** się:
1) obowiązek nasadzenia drzew wyznaczonych na części graficznej planu miejscowego w rejonie lokalizacji rzędów drzew; przy czym dopuszcza się zmianę strony ulicy;
2) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew.

3. Dla **terenów działek budowlanych** ustala się:
1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;
2) dla stref zieleni stanowiących element kształtowania pierzei kwartałów:
a) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
b) ustala się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej z uwzględnieniem par. 15 ust.2,
c) dopuszcza się realizację przejazdów do zabudowy położonej w głębi kwartału;
3) nakaz stosowania urządzeń grzewczych, zgodnie z par. 15 ust.5;
4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; w szczególności zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na obszarze całego planu z wyjątkiem terenu usług i stacji paliw płynnych 5.1U-INS.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
1) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) obowiązek traktowania terenów zabudowy usługowej U jako terenów zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem 1.1U i 1.3U, 3.1U, 3.2U, 1.2U;3) obowiązek traktowania terenów zabudowy usługowej 3.1U, 3.2U, 1.2U jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

5. Na obszarze planu ustala się:
1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
3) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji

celu publicznego infrastruktury telekomunikacyjnej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe na całym obszarze planu z wyjątkiem terenów usług lub produkcji U-P oraz terenów usług lub produkcji przemysłowej U-PP;

4) zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1.1MN, 1.2U, 3.1U, 3.2U, 3.1MN;

5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także szpitali i domów opieki społecznej.

6. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) ustala się:

1) przy przebudowie drogi publicznej 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań;

2) nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej na terenie drogi publicznej poprzez:

a) zachowanie istniejących drzew, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew kolidujących ze zjazdami,

b) stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki miejskie;

3) zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych.

7. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do dróg publicznych: 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) oraz ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem) ustala się:

1) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami związane z istniejącymi drogami publicznymi, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach określone w przepisach odrębnych, a w szczególności przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, czyli przebudowę budynku, której celem jest zabezpieczenie wnętrz budynku przed hałasem i drganiami z zewnątrz, obniżenie lub tłumienie hałasów i drgań, w szczególności poprzez: wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, renowację elewacji, przebudowę wnętrz;

3) w budynkach i lokalach położonych przy drogach publicznych dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne; od strony ulic należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze, chyba że zastosowane przegrody zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń.

8. Na obszarze planu nie występują drzewa objęte prawną formą ochrony przyrody.

9. Obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 223 „Zbiornik międzymorenowy rzeki górny Liwiec".

## Rozdział 5

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7. Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani objęte ochroną w planie.

## Rozdział 6

## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8. 1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ **miejsc i terenów publicznie dostępnych**, w skład, którego wchodzą:

1) główne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:

a) ulice zbiorcze: 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego),

b) ulice lokalne: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,
c) ulice dojazdowe: 1KDD (ul. Rozdroże), 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,

2) lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące tereny: pozostałych dróg publicznych (KD) niewymienionych w pkt 1 oraz teren zieleni urządzonej: 3.1ZP.

3. Ustala się na terenach wymienionych w ust.2 pkt 1 lit. a-c) oraz ust.2 pkt 2:
1) zakaz lokalizacji budynków;
2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo - handlowych;
3) zakaz lokalizacji wygrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za wygrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych lokalizowanych w sposób zachowujący ciągłość przejść pieszych i przejazdów.

4. Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami, na terenach określonych w ust. 2.

5. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 2 w formie rzędów drzew, grup drzew i zieleni niskiej oraz stref zieleni stanowiącej element kształtowania pierzei kwartałów zgodnie z par. 6 ust. 1 i 2.

6. Wyznacza się powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki (przeznaczone głównie dla ruchu pieszego), oznaczone na części graficznej planu miejscowego, dla których:
1) ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki, w szczególności w obrębie jezdni i chodników;
2) nakazuje się, aby powierzchnia biologicznie czynna nie przekraczała 20% powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki; ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących obiekty małej architektury, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia miejsca w sposób podkreślający jego formę przestrzenną i sposób użytkowania;
4) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

7. Ustala się **dostosowanie miejsc i terenów publicznie dostępnych** do potrzeb osób niepełnosprawnych i osób starszych poprzez:
1) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach lokalizacji przejścia pieszego, na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
4) lokalizowanie obiektów małej architektury, sezonowych ogródków kawiarnianych i ich wygrodzeń oraz znaków drogowych, w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

## Rozdział 7

## Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§9. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:
1) ustala się **maksymalną wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) ustala się **maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się **maksymalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się **maksymalny udział powierzchni zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) ustala się **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
6) ustala się **maksymalną szerokość elewacji** budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – nie więcej niż 25 m,
b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – nie więcej niż 25 m dla dwóch segmentów,
c) dla budynków usługowych– nie więcej niż 60m, z nakazem widocznych podziałów szerokości elewacji (w szczególności lokalne wycofanie lub wysunięcie fragmentu elewacji, zastosowanie detalu architektonicznego w formie ryzalitu, wykuszu) na fragmenty nie większe niż 20 m,
d) dla budynków produkcyjnych – nie więcej niż 100m z nakazem widocznych podziałów szerokości elewacji (w szczególności lokalne wycofanie lub wysunięcie fragmentu elewacji, zastosowanie detalu architektonicznego w formie ryzalitu, wykuszu) na fragmenty nie większe niż 35 m,
e) dla pozostałych budynków – nie ogranicza się;

7) ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:
a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 500 $m^2$ dla jednego segmentu,
b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach MN oraz dla zabudowy usługowej na terenie 3.1U i 3.2U, 1.2U – 700 $m^2$,
c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej z wyjątkiem terenu 1.2U, 3.1U i 3.2U - 2000 $m^2$,
d) pod obiekty infrastruktury technicznej – 10 $m^2$,
e) dla zabudowy nie wymienionej w lit a-d - 1000m2
f) ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek pomniejszonych na skutek wydzielenia terenów komunikacji drogowej publicznej (KD) wyznaczonych w planie;

8) ustala się **maksymalną wysokość budowli,** niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy oraz z uwzględnieniem pkt 9.
9) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, na terenach usług lub produkcji U-P, na terenie usług lub stacji paliw płynnych U-INS, na terenach usług lub produkcji przemysłowej U-PP, wynoszącą 16 m, a dla terenu zieleni urządzonej ZP wynoszącą 9 m, ustalenie nie dotyczy urządzeń technologicznych związanych z obiektami produkcyjnymi;

2. Ustala się zasady **kształtowania i pokrycia dachów**:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej realizowanej na terenach MN i U, ustala się nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 40 stopni albo dachów płaskich i stropodachów;
2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów;
3) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, ustala się obowiązek stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych, z dopuszczalnym odchyleniem +-5 stopni, w stosunku do budynku przylegającego, spełniającego ustalenia pkt. 1;
4) dla pozostałych obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 30 stopni.
5) ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości,

## Rozdział 8

## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:
1) ustala się minimalne powierzchnie wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:
a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej na terenach MN – 500 $m^2$ dla jednego segmentu,
b) dla pozostałej zabudowy na terenach MN oraz dla terenów 1.2U, 3.1U i 3.2U– 700 $m^2$,
c) dla terenu zieleni urządzonej ZP – 1000 $m^2$

d) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-c, z uwzględnieniem lit e – 2000 m$^2$;
e) pod obiekty infrastruktury technicznej – 10 m$^{2,}$

2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału:
a) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej na terenach MN– nie mniej niż 12 m dla jednego segmentu,
b) dla pozostałej zabudowy na terenach MN oraz dla terenów usług 1.2U, 3.1U i 3.2U – nie mniej niż 16 m,
c) dla pozostałych terenów U nie wymienionych w lit. b oraz dla terenów usług biurowych i administracji UA – nie mniej niż 30 m,
d) dla terenów usług lub produkcji U-P, na terenie usług lub stacji paliw płynnych U-INS usług lub produkcji przemysłowej U-PP, terenie usług lub obsługi komunikacji U-KO - nie mniej niż 40 m,
e) pod obiekty infrastruktury technicznej – nie mniej niż 2 m,

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;

4) ustala się kąt położenia przynajmniej jednej granicy działki narożnej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni.

## Rozdział 9

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:
1) ustala się **układ ulic publicznych** obejmujący tereny komunikacji oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami KD;
2) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na części graficznej planu miejscowego o minimalnej szerokości 6 m;
3) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt 1 oraz klasy przeznaczenia terenu i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z częścią graficzną planu i ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) ustala się zasady lokalizowania miejsc do parkowania, zgodnie z par. 12.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:
1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład, którego wchodzą:
a) teren drogi zbiorczej 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) – wyszczególniona w par. 22,
b) tereny dróg lokalnych 1-4KDL – wyszczególnione w par. 22,
c) tereny dróg dojazdowych 1-6 KDD – wyszczególnione w par. 22,
d) dopuszcza się wykorzystanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tym terenie;
2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez ulice: ul. Piaskową (poza granicą obszaru objętego planem) oraz 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) i ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (poza granicą obszaru objętego planem).

3. W zakresie kształtowania komunikacji pieszej na terenie objętym planem:
1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej, w skład, którego wchodzą:
a) chodniki w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD);
b) ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z ust. 3 pkt 2,
c) dopuszcza się wykorzystanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tym terenie;
d) aleje, ścieżki pieszo- rowerowe, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenie zieleni urządzonej ZP;

2) wyznacza się ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, dla których:
   a) ustala się wydzielenie ciągów pieszych, w sposób umożliwiający przejście piesze pomiędzy miejscami i przestrzeniami publicznymi, do których dochodzi,
   b) ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego wynoszącą 5 m, w tym nawierzchnia utwardzona o szerokości co najmniej 3 m,
   c) zakazuje się wygrodzenia ciągu pieszego od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, do których dochodzi,
   d) dopuszcza się zmianę przebiegu ciągu pieszego wewnątrz terenu z zachowaniem lokalizacji połączeń z miejscami i przestrzeniami publicznymi wyznaczonymi na części graficznej planu miejscowego,
   e) zakazuje się zagospodarowania ciągu pieszego, w sposób powodujący utratę jego ciągłości.

4. Ustala się podstawowy układ **komunikacji rowerowej** na terenie objętym planem:
1) ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej publicznej 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) z uwzględnieniem pkt 2;
2) ustala się prowadzenie wydzielonej ścieżki pieszo- rowerowej w liniach rozgraniczających 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL;
3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych, dla pozostałych terenów komunikacji drogowej publicznej (KD) nie wyszczególnionych w pkt 1 i 2,
4) dla ciągów pieszych przebiegających w liniach rozgraniczających innych terenów dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach komunikacji pieszo - rowerowej.

5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:
1) ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej publicznej: 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego), 1KDL, 4KDL, w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację nowych przystanków autobusowych;
2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej na terenach komunikacji drogowej publicznej: 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL.

6. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób ze szczególnymi potrzebami ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami:
1) w przypadku wyposażenia przystanku autobusowego w wiatę przystankową nakazuje się, aby wiaty przystankowe były: wyraźnie oznakowane, zadaszone z ławkami, wyposażone w wyczerpującą informację: plan miasta, rozkład jazdy dostosowany do osób słabo-widzących oraz umieszczony na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
2) w drogach publicznych, w których są wyznaczone miejsca postojowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej ustala się obowiązek wyznaczenia i czytelnego oznakowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni ustala się stosowanie krawężników opuszczonych (wtopionych) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

§12. 1. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
1) ustala się dla zaspokojenia potrzeb parkingowych lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2 i 3;
2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach komunikacji drogowej publicznej lub ich fragmentach: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12 m;
3) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej ZP;
4) dla nowej zabudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części ustala się obowiązek odtworzenia likwidowanych miejsc postojowych oraz zaplanowanie nowych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2 dla realizowanej zabudowy oraz dla

części budynku podlegającej zmianie sposobu użytkowania, w ramach działki budowlanej;

5) ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie garaży podziemnych;
6) na terenach MN, dopuszcza się ponadto realizację garaży w formie:
   a) budynków garażowych o nie więcej niż 2 miejscach postojowych,
   b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca parkingowego, bez ścian osłonowych;
7) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach komunikacji drogowej publicznej (KD) oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach prawa,
8) na miejscach postojowych terenowych, lokalizowanych na terenach usług U, należy stosować nawierzchnię przepuszczalną, wykonaną w sposób zapewniający naturalną infiltrację wód, przy czym dopuszcza się stosowanie nawierzchni pełnej na miejscach postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów) realizowane dla nowej zabudowy, rozbudowywanej lub nadbudowywanej części budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny;
2) budynki zamieszkania zbiorowego, w tym hotele, motele, pensjonaty - 1 m.p. / 5 miejsc noclegowych,
3) biura i urzędy – 25 m.p. / 1000m$^2$ p.uż.;
4) usługi zdrowia i pomocy społecznej – nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m$^2$p.uż. budynków lub pomieszczeń;
5) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury – nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m$^2$ p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla terenów usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 2 m.p. na 1000 m$^2$ powierzchni działki budowlanej;
6) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe – 1 m.p./ 1 stanowisko;
7) usługi gastronomii - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych;
8) handel oraz pozostałe usługi, niewymienione w pkt. 3-7 - 20 m.p./1000m$^2$ p.uż., jednak nie mniej niż 1 m.p. na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m$^2$.;
9) zakłady produkcyjne – 35 m.p./ 100 zatrudnionych na zmianie.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów:

1) biura i urzędy – min. 5 m.p. / 1000m$^2$ p.uż.;
2) budynki zamieszkania zbiorowego, w tym hotele, motele, pensjonaty - 1 m.p. / 10 miejsc noclegowych,
3) usługi i handel - min. 10 m.p./1000m$^2$ p.uż., nie mniej niż 1 m.p./lokal;
4) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury - nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m$^2$ p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla terenów usług z zakresu: sportu i rekreacji oraz kultury bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 2 m.p. na 1000 m$^2$ powierzchni działki budowlanej, nie mniej niż 10 m.p.;
5) usługi zdrowia i pomocy społecznej– min. 5 m.p.na 1000 m$^2$ p.uż. budynków lub pomieszczeń;
6) usługi gastronomii – min. 10 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 1 m.p./lokal.

## Rozdział 10

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

1) ustala się pełną obsługę w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
2) ustala się lokalizowanie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji drogowej publicznej (KD)- na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na części graficznej planu miejscowego oraz na działkach w odległości do 6 m od granic danej działki, w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;
4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych (tunelach wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów na potrzeby infrastruktury technicznej;
5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się jako źródło zaopatrzenia w wodę istniejące (w dniu wejścia w życie uchwały o uchwaleniu planu) ujęcia wód podziemnych;
2) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz wykonywanie ujęć wód podziemnych, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa oraz obiektów użyteczności publicznej, jako zapasowe źródło wody;
3) ustala się lokalizowanie sieci wodociągowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
4) ustala się przewód wodociągowy o minimalnej śr.160 mm w ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem), jako podstawowe źródło zasilania obszaru objętego planem w wodę, stanowiący powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym;
5) ustala się realizację i uzupełnienie głównych przewodów wodociągowych o minimalnych śr. 100 mm w drogach publicznych KDZ i KDL.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:
1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni;
2) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
3) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych (nowych zbiorników bezodpływowych);
4) ustala się lokalizowanie sieci kanalizacyjnej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
5) dopuszcza się budowę w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), pompowni podziemnych bez części nadziemnej, niewymagających rezerwy terenu;
6) ustala się główne kanały sanitarne: o minimalnych śr. 200 mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i o minimalnych śr. 63 mm dla przewodów sieci kanalizacji ciśnieniowej;
7) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacyjnej z układem zewnętrznym poprzez istniejący kanał sanitarny DN800 zlokalizowany m.in. w dz.nr geod 17/1 obr. 13 (w granicy obszaru objętego planem) oraz kanał sanitarny w ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem);
8) dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskich systemów kanalizacji deszczowej poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe w terenach komunikacji drogowej publicznej (KD);
2) zakazuje się budowy sieci kanalizacji ogólnospławnej;
3) zakazuje się realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne bez podczyszczenia do wód i do ziemi z wyłączeniem odpływu z dachów;
4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości poprzez wykonanie błękitno-zielonej infrastruktury;
5) dla terenu zieleni urządzonej ZP ustala się obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do

ziemi;

6) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji kołowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku możliwości technicznych, do ziemi, po ich uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami prawa;
7) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, niewymienionych w pkt 6, szczególnie z terenów biologicznie czynnych, do ziemi, w granicach działki budowalnej, na teren nieutwardzony;
8) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, jeżeli nie koliduje to z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących;
9) ustala się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
10) ustala się główne kanały deszczowe: o minimalnych śr. 250 mm dla przewodów sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej i o minimalnych śr. 90 mm dla przewodów sieci kanalizacji deszczowej ciśnieniowej;
11) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacji deszczowej z układem zewnętrznym poprzez kanały deszczowe zlokalizowane w 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego) i w ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem).

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:
1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z sieci ciepłowniczej po jej wybudowaniu;
3) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizacje innych niż elektrownie wiatrowe instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej, w tym instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynami energii elektrycznej;
4) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o gaz płynny lub energię elektryczną, wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu paliwa gazowego z sieci gazowej lub ciepła z sieci ciepłowniczej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:
1) ustala się zasilenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) ustala się pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków;
3) ustala się lokalizowanie sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia oraz przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających: terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
4) ustala się przewody o minimalnych śr. 25 mm w drogach publicznych na obszarze planu jako bazowe źródło zasilania gazem;
5) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci gazowej z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem).

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń fotowoltaicznych;
2) dopuszcza się przebudowę istniejących stacji transformatorowych wolno stojących;
3) dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych SN/nN jako wbudowanych lub podziemnych na obszarze planu,
4) ustala się lokalizowanie sieci elektroenergetycznych SN i nN oraz oświetlenia ulicznego na terenach położonych w liniach rozgraniczających: terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;

5) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, przy czym ustalenie nie dotyczy istniejących linii wysokiego napięcia, w których modernizacji ulega tylko określony odcinek, tylko w przypadkach, gdy nie ma możliwości technicznych skablowania danego odcinka, ;
6) dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
7) ustala się budowę nowych i rozbudowę oraz modernizację istniejących linii średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako kablowych, przy czym ustalenie nie dotyczy istniejących linii średniego lub niskiego napięcia, w których modernizacji ulega tylko określony odcinek i powiązań nowych linii z istniejącym liniami napowietrznymi, tylko w przypadkach, gdy nie ma możliwości technicznych skablowania danego odcinka oraz przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych;
8) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci elektroenergetycznych z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w 1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego);
9) ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;
10) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:
1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;
2) ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających: terenów komunikacji drogowej publicznej (KD), z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;
3) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

9. W zakresie urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych:
1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem pkt. 2;
2) ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

10. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:
1) obowiązek wyposażenia każdej działki budowlanej w miejsce i urządzenia umożliwiające selektywne zbieranie wyodrębnionych strumieni odpadów na całym obszarze planu zgodnie z systemem gospodarowania odpadami.

## Rozdział 11

## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§14. Dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

## Rozdział 12

## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§15. 1. Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się lokalizację zabudowy nieprzeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, przy czym dopuszcza się odstępstwa dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi i

usytuowanie zabudowy w odległości bliższej niż 19 m w obydwie strony linii, licząc od osi linii.

2. Wyznacza się zasięg pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 19 m w obydwie strony linii, licząc od osi linii. W pasie technologicznym linii:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z uwzględnieniem ust. 1;
2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;
3) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów z uwzględnieniem gatunków rosnących poniżej 3m;
4) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków określają przepisy prawa oraz normy dotyczące projektowania linii elektroenergetycznych.

3. Dla części terenu komunikacji drogowej publicznej 1KDZ ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, położonego w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na części graficznej planu miejscowego, ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla części terenów 6.1U-PP, 6.1U-P oraz 6.2U-P ustala się granice obszaru zasięgu płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m p.p.t., według części graficznej planu miejscowego, gdzie zakazuje się realizacji budynków z kondygnacją podziemną.

## Rozdział 13

## Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **1**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **1.1U i 1.3U**:

1) przeznaczenie terenów:
   a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej,
   b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,0,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,5,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
   l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5, pkt 1,
   m) pierzeje usługowe dla terenu 1.1U, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 2,
   n) maksymalna wysokość budowli – wg par. 9 ust. 1 pkt 8,9,
   o) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,
   p) dominanta wysokościowa ze strefą jej dopuszczalnej lokalizacji dla terenu 1.1U, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg. par. 5 ust. 11, maksymalna wysokość budynku lub jego części zlokalizowanego w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej – 16m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
   d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg par. 6 ust. 7,
   e) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
   f) wlot komunikacji kołowej:
      - dla terenu 1.1U od strony ulicy Piaskowej (poza granica obszaru objętego planem),
      - dla terenu 1.3U od strony 2KDL;
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony:
      - ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem) dla terenu 1.1U,
      - 2KDL dla terenu 1.3U,
   b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **1.2U**:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług edukacji,
      b) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych,
      c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
      b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,2,
      c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
      e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
      f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,6,
      g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
      h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
      i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
      j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
      k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
      l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 1,
      m) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
      o) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,
   3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
      c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
      d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,

4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony: 2KDL i ul. Piaskowej (poza granicą obszaru obje tego planem);
   b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **1.1U-KO**:
   1) przeznaczenie terenu: tereny usług lub tereny obsługi komunikacji, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej
      b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
      b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
      c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
      e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
      f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,0,
      g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
      h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
      i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
      j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
      k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
      l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5, pkt 1,
      m) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
      n) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,
   3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
      c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
      d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
      e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg par. 6 ust. 7,
      f) wlot komunikacji kołowej: od strony 2KDL;
   4) zasady obsługi terenu:
      a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDL, 2KDL,
      b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
      c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
   5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **1.1MN**:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych,
      b) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług, z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług edukacji, wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych,
      c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
   l) maksymalna wysokość budowli – wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
   m) warunki lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wolno stojących – wg par. 5 ust. 8;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
   c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
   d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem),
   b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§17. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **2**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolami literowo-cyfrowym **2.4U**:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) tereny usług, z wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego,
      b) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego stanowiących usługi związane z zakwaterowaniem dla przeznaczenia terenu wymienionego w lit. a,
      c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
   2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
      a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
      b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
      c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
      e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
      f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
      g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
      h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
      i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
      j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
      k) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z częścią

graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4 oraz par. 15 ust 1,
l) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5, pkt 1,
n) pierzeje usługowe, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 2,
o) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 9, 9,
p) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
e) ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów dla terenów, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 11 ust. 3 pkt 2,
g) wlot komunikacji kołowej od strony 3KDD i 2KDL;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDL i 3KDD,
b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **2.1U**:

1) przeznaczenie terenu:
a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji,
b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,5,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5, pkt 1,
m) pierzeje usługowe, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 2,
n) dominanta wysokościowa ze strefą jej dopuszczalnej lokalizacji, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg. par. 5 ust. 11, maksymalna wysokość budynku lub jego części zlokalizowanego w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej – 15m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje
o) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
p) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu

przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
e) ciągi piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 11 ust. 3 pkt 2,
f) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu oraz warunki wg par. 15 ust. 2),

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 3KDD, 2KDL, 1KDD (ul. Rozdroże),
b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **2.2U i 2.3U**:

1) przeznaczenie terenu:
a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki i edukacji oraz usług zdrowia i pomocy socjalnej
b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,6,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
k) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4 oraz par. 15 ust 1,
l) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5, pkt 1,
n) pierzeje usługowe dla terenu 2.2U, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 2,
o) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
p) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym dla terenu 2.2U i 2.3U, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
e) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z częścią

graficzną planu oraz warunki wg par. 15 ust. 2,
f) wlot komunikacji kołowej dla terenu 2.2U od strony 3KDD i 1KDD (ul. Rozdroże);
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony:
- 1KDD (ul. Rozdroże), 3KDD, 1KDL dla terenu 2.2U,
- 1KDD (ul. Rozdroże), 4KDL, 1KDL dla terenu 2.3U,
b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§18. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **3**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **3.1U - 3.3U**:
1) przeznaczenie terenu:
a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji,
b) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych oraz magazyny towarzyszące funkcji podstawowej,
c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,2,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,6,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
k) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi dla terenu 3.1U zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4 oraz par. 15 ust 1,
l) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 1,
n) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
o) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym dla terenu 3.3U, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
e) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV dla terenu 3.1U zgodnie z częścią graficzną planu oraz warunki wg par. 15 ust. 2,
f) ustala się realizację strefy zieleni stanowiącej element kształtowania pierzei kwartałów dla terenu 3.2U na części terenu wydzielonego na części graficznej planu miejscowego od strony drogi publicznej 4KDL oraz wg. par. 5 ust. 2 i par. 6 ust. 3 pkt 2,

g) ustala się realizację strefy zieleni stanowiącej element kształtowania pierzei kwartałów dla terenu 3.3U, na części terenu wydzielonego na części graficznej planu miejscowego od strony drogi publicznej 2KD (ul. Rozdroże) oraz wg. par. 5 ust. 2 i par. 6 ust. 3 pkt 2,

g) wlot komunikacji kołowej dla terenu 3.3U od strony ulicy Piaskowej (poza granica obszaru objętego planem);

4) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony:

- ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem) i 1KDD (ul. Rozdroże) dla terenu 3.1U,
- ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem) i 1KDD (ul. Rozdroże), 4KDL dla terenu 3.2U,
- ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem) i 2KDD (ul. Rozdroże), 4KDL dla terenu 3.3U;

b) miejsca do parkowania – wg par. 12,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **3.1MN**:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych,

b) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług, z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych,

c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje z trzecią ukrytą w poddaszu,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,

g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,

i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,

j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5, pkt 1,

m) maksymalna wysokość budowli – wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,

n) warunki lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych wolno stojących – wg par. 5 ust. 8;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,

4) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem), 1KDD,

b) miejsca do parkowania – wg par. 12,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **3.1UA**:

1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny usług biurowych i administracji,
   b) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług nauki, infrastruktura techniczna związana z usługami nauki,
   c) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
   f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
   g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
   h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
   i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
   j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
   k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
   l) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
   m) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
   b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
   c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
4) zasady obsługi terenu:
   a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Piaskowej (poza granicą obszaru objętego planem);
   b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
   c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **3.1ZP**:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakazuje się realizacji obiektów związanych trwale z gruntem,
   b) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   d) maksymalna wysokość budowli – wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 1 i 4,
   b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
   c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych,

d) dopuszcza się realizację ścieżek edukacyjnych oraz ścieżek zdrowia, których nawierzchnia to grunt, kruszywo lub drewniany podest,
e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 6,
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDL oraz 1KDD (ul. Rozdroże),
b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na terenie 3.1ZP,
c) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów wg par. 12;
5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§19. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **4**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **4.1U-P**:
1) przeznaczenie terenu:
a) tereny usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji oraz usług zdrowia i pomocy socjalnej
b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw,
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
k) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4 oraz par. 15 ust 1,
l) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
m) dominanta przestrzenna dla terenu, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par.5 ust. 10,
n) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
o) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z częścią graficzną planu oraz warunki wg par. 15 ust. 2,
e) wloty komunikacji kołowej od strony 4KDL na przedłużeniu 6KDD i 1KDL;
4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDL, 2KDD (ul. Rozdroże),
b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§20. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **5**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **5.1U-P i 5.2U-P**:
    1) przeznaczenie terenu:
        a) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki i edukacji, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej, lub produkcji, z wykluczeniem terenu produkcji energii i przemysłu portowego,
        b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,
    2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
        a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,1,
        b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
        c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
        d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
        e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
        f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
        g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
        h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
        i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
        j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
        k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
        l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 1,
        m) pierzeje usługowe, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 2,
        n) dominanta przestrzenna dla terenu 5.2U-P, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par.5 ust. 10,
        o) dominanta wysokościowa ze strefą jej dopuszczalnej lokalizacji dla terenu 5.2U-P, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg. par. 5 ust. 11, maksymalna wysokość budynku lub jego części zlokalizowanego w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej – 15m, ale nie więcej niż 4 kondygnacje
        p) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
        r) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6;
    3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
        a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
        b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
        c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13;

    4) zasady obsługi terenu:
        a) obsługa komunikacyjna od strony:
            - 1KDL, 6KDD, 4KDD dla terenu 5.1U-P,
            - 1KDL, 6KDD, 4KDL dla terenu 5.2U-P,
        b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
        c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
    5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **5.1U-INS**:
    1) przeznaczenie terenu:
        a) teren usług lub stacji paliw płynnych, z wykluczeniem, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki i edukacji, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej,
    2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,3,
g) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
i) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
l) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 1,
m) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
o) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg par. 6 ust. 7;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony: 1KDL i 6KDD,
b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§21. Ustalenia dla jednostki przestrzennej **6**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **6.1U-PP**:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren usług lub produkcji przemysłowej, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki i edukacji, sportu i rekreacji, zdrowia i pomocy społecznej,
b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
f) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
h) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
i) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
k) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 1,

l) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
m) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 15 ust. 4,
e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami, wg par. 6 ust. 7;

4) zasady obsługi terenu:
a) obsługa komunikacyjna od strony 3KDL i 6KDD,
b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym **6.1U-P i 6.2U-P**:

1) przeznaczenie terenu:
a) tereny usług lub produkcji, z wykluczeniem terenu przemysłu portowego,
b) wyklucza się lokalizowanie stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz innych usług w zakresie obsługi pojazdów,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
f) maksymalna szerokość elewacji budynków – wg par. 9 ust.1 pkt 5,
g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,
h) kształtowanie materiałów i kolorystyki elewacji budynków wg par. 5 ust.7,
i) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 4,
j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,
k) dominanta przestrzenna dla terenu 6.2U-P, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par.5 ust. 10
l) maksymalna wysokość budowli– wg par. 9 ust. 1 pkt 8, 9,
m) pierzeje eksponowane, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 1,
n) pierzeje usługowe dla terenu 6.2U-P, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 5 pkt 2,
o) główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg par. 5 ust. 6,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 3-5,
b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,
c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 5 ust. 13,
d) zasięg płytko zalegających wód gruntowych - na poziomie powyżej 1 m. p.p.t. – zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 15 ust. 4,
e) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej i w otwarciu widokowym, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9;

4) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony:
- 3KDL,6 KDD i 5KDD dla terenu 6.1U-P,
- 3KDL, 6KDD i 5KDD dla terenu 6.2U-P,

b) miejsca do parkowania – wg par. 12,
c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;
5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

## Rozdział 14

## Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§22. 1. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu: **1KDZ (ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego),** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren drogi zbiorczej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna;
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa: droga zbiorcza;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu: 47,5 - 49,5 m, z lokalnym zawężeniem do 28,6 m w rejonie skrzyżowania z 3KDL, oraz do 29 m od strony skrzyżowania z 6KDD, oraz zgodnie z częścią graficzną planu
b) liczba jezdni: co najmniej 1,
c) chodniki obustronne o szerokości min. 2,0m,
d) powiązania terenów dróg publicznych 6KDD i 1KDL z jezdnią serwisową drogi zbiorczej 1KDZ,
e) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5 i ust. 6 pkt 1,
f) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,
g) realizacja miejsc postojowych - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 7;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska i krajobrazu, wg par. 6 ust. 2,
b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg par. 6 ust. 6,
c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
d) oś widokowa, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
e) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 15 ust.3;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **1KDL** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren drogi lokalnej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga lokalna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających stała, zgodnie z częścią graficzną planu: 20,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
b) liczba jezdni: 1,
c) chodniki obustronne,
d) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5 i ust. 6,

e) realizacja miejsc postojowych - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 7;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 2,
   b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
   c) rejon lokalizacji rzędów drzew zgodnie z częścią graficzną planu;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **2KDL** ustala się:
   1) przeznaczenie terenów:
      a) teren drogi lokalnej,
      b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
      c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
   2) klasa – droga lokalna;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu: od 13,4 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      c) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5 i ust. 6,
      d) realizacja miejsc postojowych - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 7;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
      c) rejon lokalizacji rzędów drzew zgodnie z częścią graficzną planu;
   5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
   6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **3KDL** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) teren drogi lokalnej,
      b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
      c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
   2) klasa – droga lokalna;
   3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających stała, zgodnie z częścią graficzną planu: 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
      b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5 i ust. 6,
      c) realizacja miejsc postojowych - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 7;
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
      a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 2,
      b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
   5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
   6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **4KDL** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) teren drogi lokalnej,
      b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
      c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu: od 17,0 m do 22,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5 i ust. 6,
c) realizacja miejsc postojowych - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 7;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7,
c) osie widokowe i otwarcia widokowe, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
d) rejon lokalizacji rzędów drzew zgodnie z częścią graficzną planu;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **1KDD (ul. Rozdroże)** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) teren drogi dojazdowej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu: od 13,0 m do 26,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **2KDD (ul. Rozdroże)** ustala się:
1) przeznaczenie terenów:
a) teren drogi dojazdowej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna; zgodnie z częścią graficzną planu: od 13 m do 17,0 z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placem do zawracania o szer. 25m;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 6 ust. 2,
części graficznej planu miejscowego
b) dominanta plastyczna zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par.5 ust. 12,
c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **3KDD** ustala się:
1) przeznaczenie terenów:
a) teren drogi dojazdowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu: od 12.0 m do 14,4 m z lokalnym poszerzeniem do 23,5 m oraz poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 6 ust. 2,
b) osie widokowe i otwarcia widokowe, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,
c) rejon lokalizacji rzędów drzew zgodnie z częścią graficzną planu;
d) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki wg par. 8 ust. 6
e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **4KDD** ustala się:
1) przeznaczenie terenów:
a) teren drogi dojazdowej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego: szerokość w liniach rozgraniczających stała, zgodnie z częścią graficzną planu: 14,5 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 6 ust. 2,
b) rejon lokalizacji rzędów drzew zgodnie z częścią graficzną planu;
c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **5KDD** ustala się:
1) przeznaczenie terenów:
a) teren drogi dojazdowej,
b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,
c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;
2) klasa – droga dojazdowa;
3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu: od 12.0 m do 17,8 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:
a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 6 ust. 2,
b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7;
5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;
6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

11. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu **6KDD** ustala się:
1) przeznaczenie terenów:

a) teren drogi dojazdowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego: szerokość w liniach rozgraniczających stała, zgodnie z częścią graficzną planu: 13 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 6 ust. 2,

b) osie widokowe i otwarcia widokowe, zgodnie z częścią graficzną planu oraz wg par. 5 ust. 9,

c) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki wg par. 8 ust. 6

d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 4, 6 i 7;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

## Rozdział 15

## Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

1) dla terenów zieleni urządzonej: 3.1ZP– 1%;
2) dla terenów komunikacji drogowej publicznej KD– 1%;
3) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 i 2 – 30%.

## Rozdział 16

## Ustalenia końcowe

§24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Siedlce.

§25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Siedlce.

§26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Siedlce