MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA

OBRĘB EWIDENCYJNY NR 4
(Obszar położony w rejonie ulic Kolejowej i Fawornej, rzeki Rawki, ul. Słowackiego i Słodowej, rowu granicznego z obrębem Nr 7, drogi S8 i rzeki Rylki)

POWIAT RAWSKI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Tekst z rysunkami Nr 1 do 5

Organ sporządzający plan miejscowy

Projektant:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Rawa Mazowiecka, marzec 2020 r.

PROJEKT

UCHWAŁA NR …./…../……
RADY ……..
z dnia …….. 2020 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz.506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815.), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XLIII/314/18 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje.**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, według treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 7, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/168/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 grudnia 2016 r. ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIV/107/19 z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego są rysunki miejscowego planu Nr 1 do 5, będące załącznikami Nr 2 do 6 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem pokrywa się z granicami obrębu ewidencyjnego.

4. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:
1) tereny określone numeracją i symbolami o znaczeniu:
   a) cyfra pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,
   b) cyfra druga jest numerem rysunku planu miejscowego,
   c) cyfra (liczba) trzecia oznacza numer terenu wyznaczonego na rysunku planu,
   d) symbol literowy określa kategorię przeznaczenia terenu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
5) obowiązujące linie zabudowy;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
7) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;

8) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
9) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
10) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
11) obszary wpisane do rejestru zabytków;
12) obiekty spoza rejestru zabytków wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
13) obszary spoza rejestru zabytków wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
14) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych;
15) granice stref ochrony archeologicznej;
16) granica rezerwatu przyrodniczego „Rawka”;
17) granica obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki” (projektowanego);
18) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
19) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 (Q 1%);
20) granicach obszarów w dolinie rzeki Rawki, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%);
21) granice pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
22) granica obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne z uwagi na zbliżenie do granic cmentarza grzebalnego na odległość mniejszą niż 50 m;
23) granica obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne z uwagi na zbliżenie do granic cmentarza grzebalnego na odległość mniejszą niż 150 m.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów, o symbolach: 4.4.14.P, 4.4.45.U, 4.5.37.MN, 4.5.39.U, 4.5.44.MWu.

6. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 5, nie ustala się stawki procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego.

7. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują;
3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
4) szczególnych warunków zagospodarowania w obszarach położonych pomiędzy granicą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 (Q 1%) a granicą obszarów w dolinie rzeki Rawki, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), wynikających z przepisów o ochronie przed powodzią.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach

prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;

2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;

4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;

7) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych (mieszkalnych z usługami), a dla pozostałych budynków o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, loggia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik, zadaszenie nad wejściem, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,1 m chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;

8) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

10) "polu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;

11) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

12) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

13) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;

14) „nowych budynkach” - należy przez to rozumieć:
- odrębne budynki mieszkalne i usługowe realizowane na podstawie niniejszej uchwały,
- istniejące budynki mieszkalne i usługowe, na których wykonywane są roboty budowlane mające na celu zwiększenie powierzchni użytkowej o więcej niż 20%;

15) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;

16) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;

17) "pierzei" – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu lub ulicy, traktowany jako całość przestrzenna;

18) "zabudowie pierzejowej" - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych budynków na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicach z działkami budowlanymi sąsiednimi;

19) "wnętrzu działki budowlanej" - należy przez to rozumieć tę część nieruchomości (działki), która położona jest poza jej częścią przewidzianą do zabudowy pierzejowej lub w odległości co najmniej 8 m od linii zabudowy określonej rysunkiem planu;

20) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów" - należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

21) "przepisach odrębnych" należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej"**, oznaczonym symbolem **"M"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych;

2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"Mu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
   a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych,
   b) projektowanych budynków (lokali) o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2), gastronomii, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw) jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu (mieszkalno-usługowemu) na działce budowlanej o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce, nieprzekraczającym 40%;

3) **"tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej"**, oznaczonym symbolem **"MU"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej) projektowanych budynków mieszkalnych (wielorodzinnych, jednorodzinnych), usługowych, mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych z ograniczeniem funkcji usługowych w budynkach (lokalach) do funkcji: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m^2), gastronomii, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw);

4) **"tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej"**, oznaczone symbolem **"MW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

5) **"tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MWu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
   a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
   b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 600 m^2), gastronomii, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw);

6) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"**, oznaczonym symbolem **"MN",** należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;

7) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami",** oznaczonym symbolem "**MNu**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) budynków (lokali) o funkcjach usługowych: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce, nieprzekraczającym 40%;

8) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m^2, chyba, że pozostałe ustalenia planu stanowią inaczej), gastronomii, turystyki, hotelarstwa oraz usług (z wyłączeniem stacji paliw) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

9) **"tereny zabudowy usługowej administracji i bezpieczeństwa publicznego"**, oznaczonym symbolem **"UA",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych siedzib instytucji administracji i bezpieczeństwa publicznego (w tym między innymi: urzędów administracji samorządowej i rządowej, sądów, policji, ochrony przeciw pożarowej) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

10) **"tereny zabudowy usługowej zdrowia"**, oznaczonym symbolem **"UZ",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów służby zdrowia (w tym między innymi: szpitali, przychodni zdrowia, żłobków, domów opieki) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

11) **"tereny zabudowy usług komunalnych",** oznaczonym symbolem **"UM",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji zapleczy administracyjnych i socjalno-technicznych związanych z obsługą systemów wodociągowo-kanalizacyjnych i ciepłowniczych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

12) **"tereny zabudowy kultu religijnego"**, oznaczonym symbolem **"UOS",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków kultu religijnego (w tym między innymi: budynków o funkcji sakralnej i kościelnej), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

13) „**tereny zabudowy kościelnej**” oznaczonym symbolem "**UOK**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków związanych z działalnością kościołów o funkcji administracji, kultury, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, gastronomii i mieszkalnictwa z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczymi, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, obiektami rekreacyjnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

14) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów",** oznaczonym symbolem **"P",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej oraz roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, warsztatów remontowych, placów manewrowych do nauki jazdy, składów, magazynów, baz budowlanych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

15) **"tereny obsługi komunikacji samochodowej"**, oznaczonym symbolem **"KS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych: baz transportu samochodowego, warsztatów naprawy środków transportu, stacji paliw, myjni samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

16) **"tereny komunikacji - parking ogólnodostępny"**, oznaczonym symbolem **"KSp",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych stanowisk do parkowania dla samochodów z niezbędnymi do ich funkcjonowania powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;

17) "**tereny komunikacji - garaże**", oznaczonym symbolem "**KSg**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych stanowisk do parkowania w budynkach z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;

18) **"tereny zieleni urządzonej"**, oznaczonym symbolem **“ZP",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów pokrytych głównie roślinnością, służących celom rekreacyjnym, wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojściami, dojazdami, ścieżkami pieszymi i rowerowymi, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

19) **"tereny zieleni parkowej"**, oznaczonym symbolem **“ZPp"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów parków, pokrytych głównie roślinnością, służących celom rekreacyjnym, wypoczynkowym, zdrowotnym i estetycznym z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojściami, dojazdami, ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz obiektami infrastruktury technicznej;

20) **"tereny ogrodów działkowych"**, oznaczonej symbolem **“ZD",** należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów rodzinnych ogrodów działkowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania świetlicami, altanami, terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

21) **"tereny cmentarzy"**, oznaczonym symbolem **"ZC",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów grzebalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach sakralnych, technicznych i gospodarczych, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej oraz powierzchniami zieleni;

22) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego lub sadowniczego;

23) **"tereny wód powierzchniowych w rzekach"**, oznaczonym symbolem **"Wr"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych koryt rzek z nadbrzeżnymi użytkami zielonymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz przeprawami mostowymi;

24) **"tereny komunikacji – publiczny plac"**, oznaczonym symbolem **"KP"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych placów w terenach zabudowanych i zurbanizowanych;

25) "**tereny dróg publicznych - droga ekspresowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-E"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy ekspresowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

26) **"tereny dróg publicznych - droga główna docelowo zbiorcza (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-G/Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejącej drogi głównej projektowanej docelowo do klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

27) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

28) **"tereny dróg publicznych - droga lokalna (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

29) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-D",** należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

30) **"tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd"**, oznaczonym symbolem **"KDX"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących terenów pełniących funkcję dojść, ścieżek rowerowych i dojazdów w terenach zabudowanych i zurbanizowanych;

31) **"tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy"**, oznaczonym symbolem **"KX"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ciągów pieszych w terenach zabudowanych i zurbanizowanych;

32) **"tereny infrastruktury technicznej – ujęcia i stacje wodociągowe"**, oznaczonym symbolem **“WW",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących do poboru i uzdatniania wody z niezbędnymi do ich funkcjonowania zbiornikami, budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

33) "**tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**", oznaczonym symbolem **“EE",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących doprowadzeniu energii elektrycznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

34) **"tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo",** oznaczonym symbolem "**GG**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących doprowadzaniu energii

gazowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

35) "**tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków**", oznaczonym symbolem **"Ks",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących doprowadzeniu ścieków z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 do § 10 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;

3) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, lub zwymiarowaniem oraz warunkami zawartymi w tekście planu;

4) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu jednym punktem identyfikacyjnym jest linią równoległą do osi pasa drogowego;

5) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu dwoma punktami identyfikacyjnym jest linią prostą przechodzącą przez te punkty;

6) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;

7) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą uli, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;

8) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane całym obrysem zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy i nadbudowy;

9) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

10) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy

działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

11) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
   a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
   b) w osiach istniejących sieci,
   c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

12) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 1 planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.1.KP:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny plac;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) nawierzchnia utwardzona,
   c) w obrębie terenu dopuszczalna realizacja:
      - dojazdów,
      - stanowisk do parkowania,
      - zieleńców,
      - fontann,
      - toalet publicznych,
      - małej architektury,
   d) kształtowanie zieleni wysokiej w obrębie placu podporządkowane ekspozycji z placu:
      - na zabudowę w pierzejach placu,
      - na perspektywę ul. Kardynała Wyszyńskiego,
   e) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   f) dęby szypułkowe o obwodzie 285 cm i 300 cm podlegają ochronie jako pomniki przyrody, realizacja zagospodarowania w bezpośrednim otoczeniu pomnika jest podporządkowana ochronie drzew a w szczególności ochronie systemu korzeniowego.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.2.KP:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny plac;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) nawierzchnia utwardzona,

c) w obrębie terenu dopuszczalna realizacja:
- dojazdów,
- stanowisk do parkowania,
- zieleńców,
- fontann,
- toalet publicznych,
- małej architektury,

d) kształtowanie zieleni wysokiej w obrębie placu podporządkowane ekspozycji z placu:
- na zabudowę w pierzejach placu,
- na perspektywę ul. Kardynała Wyszyńskiego,

e) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.3.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 14 m do 50 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) fragment terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego).

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.4.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 15 m do 25 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) fragment terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego).

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.5.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 9 m do 28 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
e) fragment terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego).

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.6.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 18 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.7.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 18 m do 32 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.8.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 30 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   e) wiąz szypułkowy o obwodzie 355 cm na ul. Władysława Reymonta 2, oraz wiązy szypułkowe o obwodzie 295 cm i 230 cm na ul. Mickiewicza, podlegają ochronie jako pomniki przyrody, realizacja zagospodarowania w bezpośrednim otoczeniu pomnika jest podporządkowana ochronie drzew a w szczególności ochronie systemu korzeniowego.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.9.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 15 m do 16 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.10.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 33 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) istniejący skwer z zatoką postojową i studnią do zachowania,
d) jezdnia o nawierzchni twardej,
e) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.11.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 11 m do 16 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.12.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 14 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.13.KD-D;**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6 m,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania i placu do zawracania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz istniejących granic własności,
   d) istniejące urządzenia oczyszczania wód deszczowych do zachowania,
   e) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
   f) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.14.KD-D;**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 9 m do 17 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.15.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 9 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.16.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.17.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 7 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.18.KX:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) ciąg pieszy o nawierzchni twardej,
   b) szerokość pasa drogowego od 6 m do 14 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) na odcinku stycznym do działek ewidencyjnych Nr 161 do 163 ciąg pełni funkcję dojazdu,
   d) fragment terenu wpisany do rejestru zabytków jako "Park Miejski",
   e) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   f) fragment terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego),
   g) pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
   h) istniejący przyczółek mostowy kładki pieszej do zachowania,
   i) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%).

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.19.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - realizacja budynku w odległości bliższej niż 15 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Łowickiej wymaga usytuowania budynku w obowiązującej linii zabudowy,
      - zakaz realizacji budynków innych niż mieszkalne i usługowe w pasie terenu o szerokości 15 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Łowickiej,
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
      - fragmenty terenu (wg rysunku planu) położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania

zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
   - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   - domy przy ul. Łowickiej 10 i 14 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego

w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokość frontu działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.20.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - realizacja budynku w odległości bliższej niż 15 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Łowickiej wymaga usytuowania budynku w obowiązującej linii zabudowy,
      - zakaz realizacji budynków innych niż mieszkalne i usługowe w pasie terenu o szerokości 15 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Łowickiej,
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.21.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz realizacji budynków innych niż mieszkalne i usługowe w pasie terenu o szerokości 15 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Łowickiej i Krzywe Koło,
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom przy ul. Łowickiej 4 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynku,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na dwa mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,
- dopuszcza się podział działki ewidencyjnej Nr 60 na działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.22.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- zakaz realizacji budynków innych niż mieszkalne i usługowe w pasie terenu o szerokości 15 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Ks. Skorupiki i Warszawskiej,
- budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 13 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,

- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,
- istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom położony przy ul. Warszawskiej 15 wpisany do ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynku,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 20 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.23.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, Warszawskiej i ul. Łowickiej,
   - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 16 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - dla działek ewidencyjnych Nr: 14, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 88/2, 88/3, 88/5, 88/6, 88/7, 88/9, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,

- dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 3,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej, za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr: 14, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 88/2, 88/3, 88/5, 88/6, 88/7, 88/9, dla których nie ustala się wskaźnika,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- domy przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 10 (Decyzja Nr 789/243 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 11 (Decyzja Nr 790/244 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 12 (Decyzja Nr 791/245 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 14 (Decyzja Nr 792/246 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 15 (Decyzja Nr 793/247 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 16 (Decyzja Nr 271/201 z dnia 27.12. 1967r.), wpisane do rejestru zabytków,
- domy przy Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 13, 13A i ul. Warszawskiej Nr 3 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   - za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr: 14, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 88/2, 88/3, 88/5, 88/6, 88/7, 88/9, dla których nie ustala się wskaźnika,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
   - dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   - działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 6 m,
   - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.24.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
      - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- za wyjątkiem działki ewidencyjnej Nr 93/2, dla której nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.25.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 9,5 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 6 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 25 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
      - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.26.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Placu Wolności i Armii Krajowej,
      - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - dla działki ewidencyjnej Nr 173/1, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
      - dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej za wyjątkiem działki ewidencyjnej Nr 173/1, dla której nie ustala się wskaźnika,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian

charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- domy przy Plac Wolności Nr 3 i ul. Kardynała Wyszyńskiego 2, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- za wyjątkiem działki ewidencyjnej Nr 173/1, dla której nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,

- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.27.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
   - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   - dom przy ul. Łowickiej 4 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynku,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.28.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego,
      - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- domy przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 1, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.29.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 45%,
   - obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków usługowych od strony Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego,
   - budynki usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
   - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
   - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
   - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
   - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,

- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- domy przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 4 (Decyzja Nr 786/240 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 4a (Decyzja 787/241 z dnia 27.12. 1967r.), Nr 4b (Decyzja Nr 788/242 z dnia 27.12. 1967r.), wpisane do rejestru zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.30.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony ulicy Warszawskiej
   - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.31.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Warszawskiej,
- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m, na działce ewidencyjnej Nr 103 od 9 do 15 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- dla działki ewidencyjnej Nr 102/1 i 102/2, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
- dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 3,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej, za wyjątkiem działki ewidencyjnej Nr 102/1 i działki 102/2, dla których nie ustala się wskaźnika,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- domy przy Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 1, 2 i 3 i ul. Mazowieckiej Nr 2 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- za wyjątkiem działki ewidencyjnej Nr 102/1 i działki Nr 102/2, dla których nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.32.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Placu Wolności,
      - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m, z uwzględnieniem wysokości istniejącej wieży strażackiej,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 95%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 3,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
   - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   - dom przy ul. kardynała Stefana Wyszyńskiego Nr 3 oraz Budynek straży pożarnej przy Placu Wolności Nr 4 wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
   - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla działki ewidencyjnej Nr 778/1 (dla pozostałych działek ewidencyjnych nie ustala się wskaźnika), minimum:
   - jedno stanowisko na dwa mieszkania,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- dopuszcza się podział nieruchomości na działki zabudowy garażowej o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony dojazdu minimum 2,5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.33.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - dla działek ewidencyjnych Nr 173/4 i 185/4, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
      - dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,5,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej, za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr 773/4 i 185/4, dla których nie ustala się wskaźnika,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dawny budynek Komisji Obwodowej Starostwa Armii Krajowej Nr 1 (Decyzja Nr 272/202 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
- domy przy ul. Kościuszki Nr 4 i 14 oraz Słowackiego Nr 1 i Nr 9 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy z wyłączeniem ulicy o symbolu 4.1.3.KD-Z,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr 173/4 i 185/4, dla których nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

35. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.34.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- od strony ul. Tadeusza Kościuszki obowiązuje zabudowa pierzejowa,
- budynki mieszkalne o wysokości do 13 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- dla działek ewidencyjnych Nr: 325, 326, 327, 329, 330, 332 i 333, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
- dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,5,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,

- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej, za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr: 325, 326, 327, 329, 330, 332 i 333, dla których nie ustala się wskaźnika,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na 2 mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla działek ewidencyjnych Nr: 325, 326, 327, 329, 330, 332 i 333, nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 4 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

36. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.35.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - od strony ul. Tadeusza Kościuszki i Placu Wolności, obowiązuje zabudowa pierzejowa,
   - budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 13 m,
   - wysokość budynków usługowych od 9 do 10 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
   - dla działek ewidencyjnych Nr 338 i 340/3, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
   - dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
   - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,

- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej, za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr 338 i 340/3, dla których nie ustala się wskaźnika,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom przy Placu Wolności Nr 6 (Decyzja Nr 795/249 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
- domy przy ul. Tadeusza Kościuszki Nr 3 i przy placu Wolności Nr 11 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na dwa mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr 338 i 340/3, dla których nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.36.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych od 9 do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - dla działek ewidencyjnych Nr: 270, 364, 375/1, 375/2, 375/3, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 100%,
      - dla pozostałych działek ewidencyjnych wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej, za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr: 270, 364, 375/1, 375/2, 375/3, dla których nie ustala się wskaźnika,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

- domy przy ul. Mickiewicza Nr 18 i Nr 24 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na dwa mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- za wyjątkiem działek ewidencyjnych Nr: 270, 364, 375/1, 375/2, 375/3, dla których nie ustala się wskaźnika,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

38. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.37.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
   - fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - jedno stanowisko na dwa mieszkania,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego

w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

39. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.38.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - obowiązuje zabudowa mieszkaniowa pierzejowa od strony ulicy Krakowskiej,
      - budynki mieszkalne o wysokości do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom przy ul. Krakowskiej Nr 7 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na dwa mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

40. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.39.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- od strony ul. Warszawskiej, obowiązuje zabudowa pierzejowa,
- budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 13 m,
- wysokość budynków usługowych od 9 do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,

- zakaz realizacji loggii,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom przy ul. Warszawska Nr 8, 8A (Decyzja Nr 769 z dnia 25.08.1986r.) i willa z bramą wjazdową, przy ul. Miłej 4 (Decyzja Nr 913, z dnia 04.12.1992r.) wpisane do rejestru zabytków,
- dom przy ul. Warszawskiej Nr 10 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

41. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.40.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

42. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.41.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 11 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego i usługowego o nachyleniu od 2 % do 100 %,
   - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
   - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
   - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
   - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
   - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
   - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
   - dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
   - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,

- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 95%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 3,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom ogrodnika, przy ul. Miłej 4 (Decyzja Nr 913, z dnia 04.12.1992r.) wpisane do rejestru zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony dojazdu minimum 20 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

43. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.42.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
   - wysokość budynków usługowych do 10 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
   - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
   - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
   - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,

- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ze względu na uwarunkowania konserwatorskie i wielkość istniejących działek zabudowanych nie ustala się udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej dla tych działek,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,

e) ze względu na uwarunkowania konserwatorskie, intensywność zabudowy i wielkość istniejących działek zabudowanych nie ustala się wskaźnika stanowisk do parkowania dla samochodów osobowych,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
h) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane.

44. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.43.MNu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,8,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

45. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.44.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 12 m,
   - wysokość budynków usługowych do 10 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
   - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,8,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
   - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
   - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
   - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
   - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
   - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
   - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

46. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.45.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 17 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;
- działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej oraz bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

47. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.46.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- funkcja usługowa w budynkach ograniczona do opieki społecznej i socjalnej oraz administracji,
- dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 30%,
- wysokość budynków do 11 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 25 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- pas terenu o szerokości 10m licząc od linii brzegu rz. Rawki wg rysunku planu, wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),

c) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów i lokali usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

48. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.47.KS:**

1) przeznaczenie: tereny obsługi środków transportu samochodowego;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- w programie zagospodarowania dworzec z podjazdami dla autobusów,
- budynki o wysokości do 13 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 50 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 2,
- w budynkach o funkcjach obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 45 % i powierzchni sprzedaży do 400 m^2 oraz gastronomii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 16,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

49. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.48.ZPp:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz realizacji budynków,
      - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej oraz małej architektury parkowej,
      - ukształtowanie zieleni podporządkowane głównej osi - ul. Parkowej,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
      - fragment terenu (wg rysunku planu) wchodzi w skład obszaru zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz realizacji zagospodarowania utrudniającego przepływ wód,
      - pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
      - fragmenty terenu położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), i wysokie wynosi raz na 10 lat (Q 10%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- teren wpisany do rejestru zabytków jako "Park Miejski" (decyzja Nr 478 z dnia 16 września 1978r.),
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

50. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.49.ZPp:**
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- zakaz realizacji budynków,
- dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej oraz małej architektury parkowej,
- ukształtowanie zieleni podporządkowane głównej osi - ul. Parkowej,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) wchodzi w skład obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz realizacji zagospodarowania utrudniających przepływ wód,
- pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
- fragmenty terenów położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), i wysokie wynosi raz na 10 lat (Q 10%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- teren wpisany do rejestru zabytków jako "Park Miejski" (decyzja Nr 478 z dnia 16 września 1978r.),
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

51. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.50.KX:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) ciąg pieszy o nawierzchni twardej,
b) szerokość pasa drogowego od 5 m do 7 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) fragment terenu wpisany do rejestru zabytków jako "Park Miejski",
d) teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
e) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego).
f) pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
g) fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) wchodzi w skład obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz realizacji zagospodarowania utrudniających przepływ wód,
h) istniejący przyczółek mostowy kładki pieszej do zachowania.

52. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.51.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) teren wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,
b) istniejący most kładki pieszej do zachowania,
c) terenu położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, prace ziemne wymagają sprawowania nadzoru archeologicznego na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

53. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.52.WW:**
1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - ujęcia i stacje wodociągowe;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- istniejąca stacja uzdatniania wody do zachowania,
- zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z eksploatacją stacji uzdatniania wody,
- wysokość budynków do 9 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% działki budowlanej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie istniejącej zatoki postojowej w pasie drogowym drogi o symbolu 4.1.4.KD-Z,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

54. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.53.UM:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług komunalnych;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- wysokość budynków do 11 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% działki budowlanej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

55. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.54.ZP:**

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz realizacji budynków,
      - dopuszczalna realizacja ścieżki pieszo-rowerowej z oświetleniem parkowym,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - fragment terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki (projektowanego),
      - pas terenu o szerokości 10 m licząc od linii brzegu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają przepisom odrębnym,
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia

powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

56. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.55.RO:**

1) przeznaczenie: tereny ogrodów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
      - teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

57. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.56.ZPp:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz realizacji budynków,
      - dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej oraz małej architektury parkowej,
      - ukształtowanie zieleni podporządkowane głównej osi - ul. Parkowej,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,

- fragmenty terenów położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), i wysokie wynosi raz na 10 lat (Q 10%), zagospodarowanie terenu podlega warunkom przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- teren wpisany do rejestru zabytków jako "Park Miejski" (decyzja Nr 478 z dnia 16 września 1978r.),
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

58. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.57.ZPp:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- zakaz realizacji budynków,
- dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej podziemnej oraz małej architektury parkowej,
- dopuszczalna realizacja ścieżki pieszo-rowerowej z oświetleniem parkowym, urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,
- ukształtowanie zieleni podporządkowane głównej osi - ul. Parkowej,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- fragment terenu położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej,
- pas terenu o szerokości 10m licząc od granicy terenu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają nadzorowi na warunkach przepisów dotyczących ochrony przyrody,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- teren wpisany do rejestru zabytków jako "Park Miejski" (decyzja Nr 478 z dnia 16 września 1978r.),
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

59. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.58.KSp:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji – parking ogólnodostępny;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%), realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej,
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
      - teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 50,
      - dostęp do drogi publicznej z przylegającej ulicy,
   e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
      - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
      - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
   f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

60. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.59.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

61. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.60.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 40%,
      - wysokość budynków w pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego do 13 m licząc od poziomu chodnika,
      - wysokość budynków od strony wnętrza działki budowlanej do 17 m licząc od powierzchni terenu, przy zachowaniu warunku nie przekraczania wysokości całkowitej budynków w części frontowej od strony pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego,
      - od strony Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego obowiązuje zabudowa pierzejowa wymagająca umieszczenia ścian szczytowych budynków w obydwu granicach działki budowlanej na głębokości minimum 10 m licząc od linii rozgraniczającej placu,
      - główne połacie dachowe budynków w pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego o nachyleniu od 25% do 80%,
      - główne połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej o nachyleniu od 2% do 80%,
      - linia głównej kalenicy równoległa do linii rozgraniczającej przylegającego placu lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,5,
      - elewacje od strony ulic pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dach kryty blachą,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
      - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   c) teren w całości położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach przepisów odrębnych,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja stanowisk do parkowania pojazdów w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 20 stanowisk,

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przylegających ulicach,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,

i) dopuszcza się połączenie istniejących działek ewidencyjnych w jedną działkę budowlaną.

62. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.61.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:
- zagospodarowanie terenu w pasie pomiędzy linią zabudowy od strony ul. Zamkowej oraz od strony rz. Rylki winno być podporządkowane ekspozycji zamku z ul. Zamkowej,
- funkcje użytkowe budynków usługowych ograniczone do usług handlu, gastronomii, hotelarstwa i obsługi turystycznej,
- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym lub budynku mieszkalnego o udziale w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej do 45%,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12m,
- wysokość pozostałych budynków do 4m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 50% do 100%,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,

- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźniki intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 20%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

63. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.62.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - wysokość budynków usługowych do 11 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6m,
      - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 5% do 100%,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,

- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźniki intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

64. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.63.UOK:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - wysokość budynków do 13 m,
      - połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 30 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,
      - istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 35 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- budynek Klasztoru oo. Pasjonistów przy ul. Księdza Skorupki (decyzja Nr 781/236 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie wglądu na budynek kościoła oo. Pasjonistów od strony ul. Zamkowej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

65. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.64.UOS:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kultu religijnego;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz zmiany gabarytów zewnętrznych kościoła,
      - zakaz realizacji nowych budynków,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wg stanu istniejącego,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wg stanu istniejącego,
      - istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
      - elewacje kościoła pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dach kryty blachą,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 35 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
      - Kościół oo. Pasjonistów p.w. Wniebowzięcia NMP 64 przy ul. Księdza Skorupki (Decyzja Nr 781/235 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
      - cmentarz przykościelny z bramą przy kościele oo. Pasjonistów wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
      - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
      - w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie wglądu na budynek kościoła, cmentarz przykościelny i bramę od strony ul. Zamkowej Krzywe Koło i Księdza Ignacego Jana Skorupki,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

66. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.65.EE:**

1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) istniejąca stacja transformatorowa budynkowa do zachowania,
b) wysokość budynku stacji do 5 m,
c) połacie dachowe budynków stacji o nachyleniu od 0,5 % do 3 %,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
g) teren stanowi jedną działkę budowlaną urządzeń elektroenergetycznych.

67. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.66.UOK:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- wysokość budynków do 15 m,
- połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,8,
- istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,

- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- fragment terenu położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- budynek d. Kolegium Jezuickiego, Klasztor, przy placu Piłsudskiego (Decyzja Nr 780/234 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

68. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.67.UOS:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kultu religijnego;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz zmiany gabarytów zewnętrznych kościoła,
      - zakaz realizacji nowych budynków,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wg stanu istniejącego,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wg stanu istniejącego,
      - elewacje kościoła pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dach kryty blachą,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- Kościół. p.w. Niepokalanego poczęcia NMP przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego (Decyzja Nr 777/232 z dnia 27.12.1967r. i dzwonnica (Decyzja Nr 779/233 z dnia 27.12.1967r. wpisane do rejestru zabytków,
- cmentarz przykościelny przy kościele p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego 9 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie formy architektonicznej ogrodzenia oraz zagospodarowania terenu,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz pozostała część nieruchomości położona w terenie o symbolu 4.1.66.UOK,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie pozostałej części nieruchomości położonej w terenie o symbolu 4.1.66.UOK,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

69. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.68.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - wysokość budynków od 10 do 13 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 70 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

70. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.69.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego,
      - w pierzei od strony Placu Piłsudskiego obowiązuje zachowanie wysokości istniejącego zabytkowego budynku ratusza z wieżą zegarową,
      - wysokość budynków od strony wnętrza działki budowlanej do 15 m, przy zachowaniu warunku nie przekraczania wysokości całkowitej budynku w części frontowej od strony pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudzkiego,
      - główne połacie dachowe budynków w pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudzkiego o nachyleniu od 25% do 80%,
      - główne połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej o nachyleniu od 2% do 80%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 2,5,
      - elewacje od strony ulic pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dach kryty blachą,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- Ratusz przy Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego Nr 5 (decyzja Nr 785/239 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 20 stanowisk,

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przylegających ulicach,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną,

71. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.70.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ul. Mickiewicza,
- obowiązuje zachowanie wysokości istniejącego zabytkowego „jatki”,
- wysokość budynków nie przekraczająca wysokości całkowitej budynku „dawne jatki”,
- główne połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej o nachyleniu od 20% do 80%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 2,0,
- elewacje od strony ulic pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dach kryty blachą,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 1 % powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- budynek "dawnych jatek" wpisany do rejestru zabytków (decyzja Nr 270/200 z dnia 27 grudnia 1967r.), realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,

e) ze względu na uwarunkowania konserwatorskie, intensywność zabudowy i wielkość istniejących działek zabudowanych nie ustala się wskaźnika stanowisk do parkowania dla samochodów osobowych,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przylegających ulicach,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

72. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.71.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - wysokość budynków do 14 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 25 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,0,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - teren w całości położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach przepisów odrębnych,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 20 stanowisk,
   e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przylegających ulicach,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

73. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.72.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- wysokość budynków do 13 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 25 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,0,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 5 stanowisk,

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

74. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.73.EE:**
1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) istniejąca stacja transformatorowa budynkowa do zachowania,
b) wysokość budynku stacji do 5 m,
c) połacie dachowe budynków stacji o nachyleniu od 0,5 % do 3 %,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
g) teren stanowi jedną działkę budowlaną urządzeń elektroenergetycznych.

75. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.74.MU:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- obowiązuje zabudowa pierzejowa dla budynków mieszkalnych i usługowych od strony ul. Kilińskiego,
- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- dom przy ul. Kilińskiego Nr 4, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynku,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na dwa mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

76. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.75.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się w budynku usługowym realizację lokalu mieszkalnego udziale powierzchni użytkowej do 30%,

- budynki usługowe (usługowo-mieszkalne) o wysokości do 13 m,
- wysokość pozostałych budynków maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- cały teren położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej prace ziemne wymagają sprawowania nadzoru archeologicznego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z dróg publicznych na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym drogi obsługującej działkę budowlaną na warunkach właściwego zarządcy drogi,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

h nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

77. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.76.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki wyłącznie o funkcji oświaty, kultury i służby zdrowia,
- budynki usługowe o wysokości do 13 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe budynków w pierzejach ulic o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej o nachyleniu od 5 % do 100 %,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,9,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 40 % działki budowlanej,
- w pasie terenu przylegającym do ul. Mickiewicza o szerokości 15m, obowiązuje zachowanie zieleni o charakterze parkowym,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- cały teren położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej prace ziemne wymagają sprawowania nadzoru archeologicznego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniają ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdów z dróg publicznych na działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działkę budowlaną na warunkach właściwego zarządcy drogi,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków w ilości, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

78. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.77.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do 13 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,

- połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 30 % do 100 %,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane.

79. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.78.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- wysokość budynków do 13 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 10 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 1 stanowisko na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych – jedno stanowisk na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,

- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 18 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

80. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.79.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się w budynkach użyteczności publicznej realizację lokali mieszkalnych o udziale w powierzchni użytkowej budynku do 45%,
      - wysokość budynków od 10 m do 13 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
      - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
      - zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
      - zakaz realizacji loggii,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 85%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
   - fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej, jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m;

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

81. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.80.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - funkcja usługowa ograniczona do funkcji oświaty i kultury,
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych o udziale w powierzchni użytkowej budynku usługowego do 10%,
      - wysokość budynków do 14 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) fragment terenu położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

82. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.81.UOS:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kultu religijnego;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- zakaz zmiany gabarytów zewnętrznych kościoła,
- zakaz realizacji nowych budynków,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wg stanu istniejącego,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wg stanu istniejącego,
- elewacje kościoła pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dach kryty blachą,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- kościół ewangelicko-augsburski przy ul. Warszawskiej 12 (decyzja Nr 783/237 z dnia 27.12.1967r.) wpisany do rejestru zabytków,
- cmentarz przykościelny przy kościele ewangelicko – augsburskim wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w terenie o symbolu 4.1.82.UOK,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

83. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.82.UOK:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - wysokość budynków do 15 m,
      - połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 30 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
      - elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
      - obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - fragment terenu położony w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem

zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- budynek szpitala (obecnie internat) w zespole ewangelicko-augsburskim wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

84. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.83.UZ:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej zdrowia;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
   - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20%,
   - istniejąca kaplica przyszpitalna do zachowania,
   - wysokość budynków usługowych do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 20% do 100%,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
- dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047, lub naturalnej miedzi,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- pas terenu pomiędzy linią brzegu rz. Rylki a linią zabudowy określoną rysunkiem planu zagospodarowany wyłącznie zielenią z zachowaniem istniejącego parkingu i dojazdu,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega jednocześnie przepisom odrębnym,
- w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- budynek szpitala wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wymagane zachowania gabarytów i formy architektonicznej elewacji,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do terenu z ulic przylegających do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) wielkość działek budowlanych uzależniona od funkcji i wielkości obiektów budowlanych oraz sektorów szpitalnych, dopuszczalny podział przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m i wielkości działki budowlanej minimum 1000m^2.

85. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.84.U:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- w budynku o funkcji usługowej dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej do 45%,
- wysokość budynków usługowych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 5% do 30%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m;

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

86. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.85.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - w budynku o funkcji usługowej dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego o udziale powierzchni użytkowej do 45%,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 5% do 30%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla działek ewidencyjnych od 307/13 do 307/21, do 95%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni pozostałych działek budowlanych do 95%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 2,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy w obrębie terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 400 m^2 powierzchni użytkowej,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego

w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 90 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 12 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m;

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

87. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.86.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o udziale powierzchni użytkowej do 25%,
      - wysokość budynków od 10 do 13 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - teren położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych obrębie działki budowlanej w liczbie minimum 6 stanowisk,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

88. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1.87.Ks:**
1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) istniejąca przepompownia ścieków do zachowania,
b) zakaz realizacji budynków,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
d) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 2 planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.1.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 18 m do 26 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.2.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 14 m do 19 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.3.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 10 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.4.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 13,7 m do 16,2 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.5.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 17 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.6.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o udziale powierzchni użytkowej do 25%,
      - budynki o wysokości do 13 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 70 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,04 do 2,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniają ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów usługowych obrębie działki budowlanej w liczbie minimum 6 stanowisk,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
      - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.7.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 10 do 13 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,

- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.8.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się w budynkach użyteczności publicznej realizację lokali mieszkalnych o udziale w powierzchni użytkowej budynku do 45%,
- wysokość budynków usługowych od 10 m do 13 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.9.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - funkcja usługowa ograniczona do funkcji oświaty i kultury,
      - dopuszcza się realizację w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o udziale powierzchni użytkowej do 10%,
      - wysokość budynków do 13 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych w obrębie działki budowlanej w liczbie minimum 1 stanowisko na 500 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.10.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 13 m,
   - wysokość budynków usługowych od 9 do 10 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.11.EE:**
1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) istniejąca stacja transformatorowa budynkowa do zachowania,
b) wysokość budynku stacji do 5 m,
c) połacie dachowe budynków stacji o nachyleniu od 0,5 % do 3 %,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
g) teren stanowi jedną działkę budowlaną urządzeń elektroenergetycznych.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.12.MNu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 30 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- fragment terenu położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- pas terenu o szerokości 10 m (wg rysunku planu) licząc od linii brzegu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają przepisom dotyczącym ochrony przyrody,
- obowiązuje zagospodarowanie terenu w granicach rezerwatu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.13.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
   - wysokość budynków usługowych do 9 m,
   - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 30 % do 100 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- fragment terenu położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- pas terenu o szerokości 10 m (wg rysunku planu) licząc od linii brzegu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają przepisom dotyczącym ochrony przyrody,
- obowiązuje zagospodarowanie terenu w granicach rezerwatu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- dom przy ul. Słowackiego 14 obecnie 44 (decyzja Nr 601/1009 z dnia 29.06.1954r.) wpisany do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
- obowiązuje dla domu wpisanego do rejestru zabytków: kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018, kolorystyka cokołu według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044, dach kryty dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową, kolorystyka pokrycia dachowego według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   - działki budowlane o wielkości minimum 600 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi lub dojazdu minimum 10 m,
   - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
   - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
   - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.14.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów z zakresu obsługi transportu, obsługi finansowej i handlu o powierzchni sprzedaży doj 400 m^2,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,04 do 2,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - fragment terenu położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki",
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego (Q 0,2%),
      - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożonych powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu mający niekorzystny wpływ na przepływ fali powodziowej, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - pas terenu o szerokości 10 m (wg rysunku planu) licząc od linii brzegu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają przepisom dotyczącym ochrony przyrody,
      - obowiązuje zagospodarowanie terenu w granicach rezerwatu jako powierzchni biologicznie czynnej,
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowisk wyładowczych (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków wyłącznie do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- zakaz realizacji zbiorników ścieków bytowych i produkcyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z całego terenu do miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. J. Słowackiego lub poprzez istniejący separator do gruntu lub rzeki,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi lub dojazdu minimum 20 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.15.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą o udziale powierzchni użytkowej budynku do 30%,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - pas terenu o szerokości 10 m (wg rysunku planu) licząc od linii brzegu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają przepisom dotyczącym ochrony przyrody,
      - obowiązuje zagospodarowanie terenu w granicach rezerwatu jako powierzchni biologicznie czynnej,
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków wyłącznie do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - zakaz realizacji zbiorników ścieków bytowych i produkcyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z całego terenu do miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. J. Słowackiego lub poprzez istniejący separator do gruntu lub rzeki,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.16.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne o wysokości do 16 m,
   - wysokość budynków usługowych do 9 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
   - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,

- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- pas terenu o szerokości 10 m (wg rysunku planu) licząc od linii brzegu rz. Rawki wchodzi w skład rezerwatu przyrody "Rawka", wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu podlegają przepisom dotyczącym ochrony przyrody,
- obowiązuje zagospodarowanie terenu w granicach rezerwatu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na dwa mieszkania,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków wyłącznie do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- zakaz realizacji zbiorników ścieków bytowych i produkcyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z całego terenu do miejskiej kanalizacji deszczowej w ul. J. Słowackiego lub poprzez separator do gruntu lub rzeki,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 700 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi minimum 20 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.17.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki o wysokości do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 30 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
   - dom przy ul. Tomaszowskiej 4 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynku,
   - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
   - obowiązuje dla domu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków: kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018, kolorystyka cokołu według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044, dach kryty dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową, kolorystyka pokrycia dachowego według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   - działki budowlane o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi lub dojazdu minimum 14 m,
   - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
   - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.18.U:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - istniejące budynki o funkcji handlu z powierzchnią sprzedaży powyżej 600 m^2 do zachowania,
      - nowe budynki o funkcji handlu z powierzchnią sprzedaży do 400 m^2,
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 40%,
      - wysokość budynków do 13 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,

- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 600 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.19.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 19 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
   - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
   - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
   - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
   - 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
   - dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 1500 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej oraz bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.20.GG:**

1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) stacja redukcyjna gazowa ze średniego na niskie ciśnienie,
   c) istniejący drzewostan do zachowania,
   d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 80 % działki budowlanej.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.21.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki o funkcji handlu z powierzchnią sprzedaży do 400 m^2,
      - dopuszcza się w budynkach użyteczności publicznej realizację lokali mieszkalnych o udziale w powierzchni użytkowej budynku do 45%,
      - istniejące budynki mieszkalne do zachowania lub zmiany funkcji na usługową,
      - wysokość budynków usługowych od 10 m do 13 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego

w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.22.KSg:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji - garaże;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2 % do 20 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowanej garażami do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży 0%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej zabudowanej garażami do 1,0,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży – 0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
      - nie ustala się wskaźnika udział powierzchni terenu biologicznie czynnej działki budowlanej w 100% zabudowanej garażami,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie dojazdów, minimum 5 % działki budowlanej,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) dostępność komunikacyjna do działek zabudowanych garażami z dróg publicznych za pośrednictwem dojazdów (działki ewidencyjne Nr 218/1, 218/62 i 218/63),
   e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) istniejące działki ewidencyjne stanową odrębne działki budowlane.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.2.23.MNu i 4.2.27.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 13 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,

- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.2.24.MNu, 4.2.26.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości od 10 do 13 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,

- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 15 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i" niniejszego punktu.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.25.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 10 m do 15 m,
      - wysokość budynków usługowych od 9 do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 2,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   - działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.2.28.MNu 4.2.29.MNu 4.2.31.MNu, 4.2.33.MNu, 4.2.35.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 30 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,
      - istniejąca myjnia samochodowa na działce ewidencyjnej Nr 252/2 o zachowania,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.30.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8, obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.32.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,

      obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20 % działki budowlanej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
   - dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   - działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.34.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego do 400 m^2,
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 40%,
      - wysokość budynków do 9 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m;
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 25 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
      - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.36.MNu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) teren stanowi powiększenie działek budowlanych Nr 140/5 i 140/6 położonych w obrębie Nr 7,
   b) zakaz realizacji budynków,
   c) istniejący kryty kanał deszczowy do zachowania.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.2.37.MWu i 4.2.38.MWu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 16 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- na fragmencie terenu o symbolu 4.2.37.MWu, w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- istniejące działki garażowe do zachowania,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej oraz bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.39.KX:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) ciąg pieszy o nawierzchni twardej,
   b) szerokość pasa drogowego od 6 m do 13,5 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2.40.KDX**:
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) nawierzchnia twarda,
b) szerokość pasa drogowego od 4,5 m do 11 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) istniejąca stacja transformatorowa kontenerowa do zachowania.

§ 8. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 3 planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.1.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 28 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.2.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 12 m do 19 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.3.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 17 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.4.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 11,5 m do 12,5 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.5.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków

równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.6.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.7.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 32 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.8.U:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- wysokość budynków usługowych do 16 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 80 %,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.9.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 30 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 300 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **4.3.10.MNu, 4.3.13.MNu, 4.3.16.MNu, 4.3.17.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 12 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 10 % do 100 %,

- przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i" niniejszego punktu.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **4.3.11.MWu, 4.3.15.MWu, 4.3.19.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do 22 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- istniejące działki garażowe do zachowania,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,

- działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- działki budowlane pod garażami o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 2,5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **4.3.12.U, 4.3.14.U, 4.3.18.U, 4.3.21.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale powierzchni użytkowej do 30%,
      - wysokość budynku usługowego do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.20.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- funkcje zagospodarowania ograniczone do funkcji oświaty, kultury, sportu i rekreacji,
- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale powierzchni użytkowej do 20%,
- wysokość budynku usługowego do 15 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
- elewacje budynków pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz ślusarki stalowej,
- zakaz realizacji loggii,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- Budynek szkoły podstawowej przy ul. Kościuszki 19 (decyzja Nr 916 z dnia 22.12.1992 r.) wpisany do rejestru zabytków,
- realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.22.MWu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do 17 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 60 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
- istniejąca stacja transformatorowa budynkowa do zachowania,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- istniejące działki garażowe do zachowania,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- działki budowlane pod garażami o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 2,5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.23.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:
   - wysokość budynku usługowego do 13 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
   - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
   - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
   - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.24.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 18 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
      - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
      - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
      - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;

- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- istniejące działki garażowe do zachowania,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- działki budowlane pod garażami o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 2,5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.3.25.MNu i 4.3.26.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 13 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.27.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- wysokość budynku usługowego do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 5 % do 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej parkingiem publicznym w ul. Solidarności,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.28.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:

- istniejąca kotłownia osiedlowa do zachowania lub przekształcenia na funkcję użytkową zgodną z przeznaczeniem,
- wysokość budynku usługowego do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej parkingiem publicznym w ul. Solidarności,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.29.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - funkcje zagospodarowania ograniczone do funkcji oświaty, kultury i rekreacji,
      - wysokość budynku usługowego do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- teren obsługiwany parkingiem publicznym w ul. Solidarności,
e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.30.MWu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do 24 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- budynki garaży jedno lub dwu kondygnacyjne o wysokości do 7 m, lub podziemne z zagospodarowaniem terenu nad garażami w formie zieleni osiedlowej i rekreacyjnej,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- działki budowlane pod garażami o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 2,5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **4.3.31.MNu, 4.3.33.MNu, 4.3.40.MNu, 4.3.41.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 30 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i" niniejszego punktu.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.32.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.34.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej do 45%,
      - wysokość budynków usługowych do 16 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
      - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.35.EE:**

1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca stacja transformatorowa budynkowa do zachowania,
   b) wysokość budynku stacji do 5 m,
   c) połacie dachowe budynków stacji o nachyleniu od 0,5 % do 3 %,
   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
   f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną urządzeń elektroenergetycznych.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.36.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 16 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
      - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.37.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, do 40% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2,
   - budynki o wysokości do 15 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 40 %,
   - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,5,
- istniejąca stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej do zachowania,
- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100.

g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowisk wyładowczych (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j" niniejszego punktu.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.3.38.KSg i 4.3.43.KSg:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji - garaże;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2 % do 20 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowanej garażami do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży 0%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej zabudowanej garażami do 1,0,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży – 0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
      - nie ustala się wskaźnika udział powierzchni terenu biologicznie czynnej działki budowlanej w 100% zabudowanej garażami,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie dojazdów, minimum 5 % działki budowlanej,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) dostępność komunikacyjna do działek zabudowanych garażami z dróg publicznych za pośrednictwem dojazdów,
e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
g) istniejące działki ewidencyjne stanową odrębne działki budowlane.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.39.U:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale powierzchni użytkowej do 30%,
- wysokość budynków usługowych do 13 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych

dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.42.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale powierzchni użytkowej do 30%,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 60 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 95 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 1 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
      - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.44.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynkach usługowych o udziale powierzchni użytkowej do 45%,

- wysokość budynków usługowych do 13 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 60 %,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 95 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.45.KDX:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) nawierzchnia twarda,
   b) szerokość pasa drogowego od 5 m do 20,5 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) szerokość placu do zawracania 14,5 m.

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.46.KDX**:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) nawierzchnia twarda,
   b) szerokość pasa drogowego od 4,5 m do 5 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) szerokość placu do zawracania od 14,5 m do 15,5 m.

35. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.47.KDX**:
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) nawierzchnia twarda,
   b) szerokość pasa drogowego od 5,5 m do 7 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) szerokość placu do zawracania 15,5 m.

36. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3.48.KDX**:
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) nawierzchnia twarda,
   b) szerokość pasa drogowego od 5 m do 5,5 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) szerokość placu do zawracania 15,5 m.

§ 9. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 4 planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.1.KD-G/Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica główna docelowo zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 14 m do 23 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.2.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 13 m do 29 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) kapliczka przydrożna pisana do ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej kaplicy.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.3.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 12 m do 42 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.4.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 7 m do 8 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności oraz trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.5.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 9 m do 18 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.6.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 6 m do 8 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) szerokość placu do zawracania 20 m,
d) jezdnia o nawierzchni twardej.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.7.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 18 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
c) szerokość placu do zawracania 35 m,
d) jezdnia o nawierzchni twardej.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.8.KD-E:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8
b) szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 5 m do 21 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.9.KD-E:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8
b) szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 0 m do 8 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.10.KD-E:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8,
   b) szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 8 m do 11 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
   c) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.11.KD-E:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8,
   b) szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 16 m do 17 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.4.12.Wr i 4.4.13.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) fragment koryta rz. Rylki,
   b) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów,
   c) istniejący most w obrębie terenu o symbolu 4.4.13.Wr do zachowania.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.14.P:**
1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, do 20% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
      - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- pas terenu pomiędzy linią zabudowy a rz. Rylką winien być zagospodarowany w formie powierzchni biologiczne czynnej z zachowaniem istniejącego poziomu terenu,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100.

g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowisk wyładowczych (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 2000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.15.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację stacji paliw i myjni samochodowych,
      - powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
      - wysokość budynków usługowych do 15 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.16.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się realizację stacji paliw i myjni samochodowych,
- powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
- wysokość budynków usługowych do 15 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.4.17.U i 4.4.18.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej o udziale powierzchni użytkowej do 45%,
      - powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
      - wysokość budynków usługowych do 15 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
      - powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego do 400 m^2,
      - istniejąca stacja transformatorowa do zachowania w terenie o symbolu 4.4.17.U,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,

- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.19.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej o udziale powierzchni użytkowej do 45%,
      - wysokość budynków usługowych do 15 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
      - powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego do 600 m^2,
      - istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 4 0 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.4.20.MNu, 4.4.21.MNu, 4.4.22.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 12 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 350 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.23.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości od 9 do 13 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,
- powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,03 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na 2 mieszkania,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.24.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację stacji paliw i myjni samochodowych,
      - powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
      - wysokość budynków usługowych do 15 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 5 % do 100 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,03 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.25.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
      - powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
      - wysokość budynków usługowych do 15 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 10 % do 100 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,03 do 1,5,
      - obiekty o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m^2,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
   - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
   - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
   - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
   - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
   - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
   - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
   - 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   - działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
   - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.4.26.U i 4.4.28.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
      - wysokość budynków usługowych do 13 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 80 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 3,
      - istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi odrębną działkę budowlaną.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbol **4.4.27.MWu;**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne o wysokości do 17 m,
   - wysokość budynków usługowych do 9 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
   - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
   - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
   - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków wyłącznie do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- zakaz realizacji zbiorników ścieków bytowych i produkcyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 18 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.29.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- funkcje zagospodarowania ograniczone do funkcji oświaty, kultury, sportu i rekreacji,
- dopuszcza się realizację w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o udziale powierzchni użytkowej do 10%,
- wysokość budynków do 13 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
- istniejący dojazd z zatoką parkingową do zachowania,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniaj istniejąca ulica przylegające do terenu oraz dojazd,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych w obrębie działki budowlanej w liczbie minimum 1 stanowisko na 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.30.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkaniowe i usługowe o wysokości od 9 do 17 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
   - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
   - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
   - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
   - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
   - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
   - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
   - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
   - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- działki budowlane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 8 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.31.MNu, 4.4.33.MNu, 4.4.34.MNu, 4.4.48.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **4.4.32.MN, 4.4.40.MN, 4.4.41.MN, 4.4.42.MN, 4.4.43.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m;
   - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
   - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
   - zadaszenie lukarny symetryczne,
   - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
   - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
   - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,2,
   - nieprzekraczalna linia zabudowy w terenach o symbolach 4.4.40.MN i 4.4.43.MN w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
   - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- w terenach o symbolach 4.4.32.MN, 4.4.40.MN i 4.4.43.MN, ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.35.Mu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 19 m,
      - budynki usługowe o wysokości do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 85%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na dwa mieszkania,
      - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.36.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 24 m,
- wysokość budynków usługowych do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 7 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 2,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej oraz bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.37.EE:**

1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca stacja transformatorowa budynkowa do zachowania,
   b) wysokość budynku stacji do 5 m,
   c) połacie dachowe budynków stacji o nachyleniu od 0,5 % do 3 %,
   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
   f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną urządzeń elektroenergetycznych.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.4.38.KSg i 4.4.39.KSg:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji - garaże;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2 % do 20 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowanej garażami do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży 0%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej zabudowanej garażami do 1,0,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej pełniącej funkcję dojazdów do garaży – 0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
      - nie ustala się wskaźnika udział powierzchni terenu biologicznie czynnej działki budowlanej w 100% zabudowanej garażami,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie dojazdów, minimum 5 % działki budowlanej,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) dostępność komunikacyjna do działek zabudowanych garażami z dróg publicznych za pośrednictwem dojazdów,
   e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
      - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
   f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
   g) istniejące działki ewidencyjne stanową odrębne działki budowlane.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.44.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - istniejący budynek mieszkalny do zachowania lub zmiany funkcji na usługową,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
- dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.45.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5% do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy oraz ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

35. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.46.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - powierzchnia sprzedaży budynków o funkcji handlu do 2000 m^2,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5% do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
   c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
      - fragmenty terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
      - fragmenty terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy oraz ulice przylegające do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
      - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

36. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.47.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 15 m do 18 m,
   c) szerokość placu do zawracania od 18 m do 35 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
   d) jezdnia o nawierzchni twardej.

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4.49.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, do 20% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
      - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - dopuszcza się realizację punktów zbierania odpadów metalowych przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
      - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
      - obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100.

g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowisk wyładowczych (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j" niniejszego punktu.

§ 10. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 5 planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.1.KD-E:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8,
   b) szerokość terenu pasa drogowego objętego planem od 0 m do 33 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.2.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 13 m do 33 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) dopuszcza się realizację w ramach zatoki postojowej obiektu toalety publicznej.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.3.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 14 m do 29 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.4.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.5.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 11 m do 12 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.6.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) szerokość pasa drogowego od 11 m do 16 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.8.ZC:**
1) przeznaczenie – tereny cmentarzy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) istniejący cmentarz grzebalny do zachowania,
   b) fragment terenu obejmujący cmentarz grzebalny stary przy ul. Tomaszowskiej (decyzja Nr 806 z dnia 20.11.1991r.) wpisany do rejestru zabytków,
   c) kaplica cmentarna p.w. Św. Elżbiety przy ul. Tomaszowskiej, wpisana do gminnej ewidencji zabytków,
   d) obowiązuje dla kaplic wpisanej do gminnej ewidencji zabytków:
      - obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej budynku w stylu późnoklasycystycznym,
      - kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
      - kolorystyka cokołu według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
      - dach kryty dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
      - kolorystyka pokrycia dachowego według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
   e) realizacja zagospodarowania w obrębie zabytków podlega ochronie konserwatorskiej na warunkach przepisów odrębnych,
   f) zakaz realizacji nowych budynków,
   g) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % powierzchni cmentarza,
   h) w zagospodarowaniu cmentarza wymagane jest uwzględnienie rezerwy terenów grzebalnych pod mogiły zbiorowe o powierzchni minimum 0,05ha,
   i) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej,
   j) teren nie podlega podziałowi na działki budowlane.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.9.UOS:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - cmentarna kaplica przedpogrzebowa do zachowania,
      - zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży,

- dopuszcza się realizację odrębnego zaplecza sanitarnego nie połączonego z budynkiem kaplicy,
- wysokość budynków sakralnych do 11m,
- wysokość pozostałych budynków do 4 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,9,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji obiektów związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego oraz lokalnych ujęć wody,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dopuszcza się wykorzystanie dodatkowych miejsc postojowych w obrębie parkingów publicznych w ul. Solidarności,

e) ustala się następujące wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.10.U:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- obiekty usługowe wyłącznie z zakresu administracji i archiwów,
- budynki o wysokości do 11 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,03 do 2,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego i lokalnych ujęć wody, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegającej ulic lub dojazdu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 15 stanowisk,
e) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi ponad 41,
f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przylegającej ulicy,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne (osiedlowe),

- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.11.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
- wysokość budynków usługowych do 13 m,
- główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,
- istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,
- dopuszcza się wykorzystanie dodatkowych miejsc postojowych w obrębie parkingów publicznych w ul. Solidarności,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2

powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 100 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.12.KS:**

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2 % do 20 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej garażu 100%,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej pełniącej funkcję dojazdu i parkingu 0%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej garażu 1,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej pełniącej funkcję dojazdu 0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 0 % działek budowlanych garażu,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 5 % działek stanowiących dojazd do działek garażowych oraz parking,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) dostępność komunikacyjna do działek garaży z przylegającej ulicy za pośrednictwem dojazdów,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych obowiązującymi przepisami w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) istniejące zabudowane działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane zabudowy garażowej.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.13.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 13 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
- w pasie terenu o szerokości 10 m, przyległym do cmentarza, należy wprowadzić zieleń izolacyjną w formie drzew i krzewów;

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- na fragmencie terenu w odległości od 10 m do 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego oraz lokalnych ujęć wody, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego

w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i" niniejszego punktu.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.14.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - na fragmencie terenu w odległości od 10 m do 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności,

żywienia zbiorowego oraz lokalnych ujęć wody, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
   - dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   - działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
   - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.15.ZD;**

1) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zakaz realizacji budynków za wyjątkiem świetlicy działkowej,
   b) świetlica działkowa o parametrach:
      - wysokość budynku do 6 m,
      - powierzchni zabudowy do 150 m^2,
      - nachylenie głównych połaci dachowych od 30% do 100%,
   c) dopuszczalna realizacja altan:
      - przy dachach płaskich o wysokości do 4 m,
      - przy dachach stromych o wysokości do 5 m,
      - powierzchni zabudowy do 35 m^2,
      - nachyleniu połaci dachowych od 20% do 100%,
      - z tarasem, gankiem lub werandą o łącznej powierzchni do 12 m^2,
      - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach rodzinnego ogrodu minimum 80%,
   e) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
   f) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek ogrodowych zapewnia przylegająca ulica i dojazdy wewnętrzne,
      - miejsca postojowe w obrębie parkingu w terenie o symbolu 4.5.12.KS,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
      - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
      - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
   h) teren nie podlega podziałowi na działki budowlane.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.16.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 17 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,5,
- udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- istniejące działki garażowe do zachowania,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.17.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - funkcja usługowa ograniczona do funkcji oświaty i kultury,
      - wysokość budynku usługowego do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolu **4.5.18.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **4.5.19.MNu, 4.5.20.MNu, 4.5.21.MNu, 4.5.22.MNu, 4.5.23.MNu, 4.5.25.MNu, 4.5.26.MNu,**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- dopuszcza się podział nieruchomości wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- działki budowlane po odjęciu uzupełnienia sąsiedniej działki budowlanej o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit „i” niniejszego punktu.

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.24.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m;
- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
- zadaszenie lukarny symetryczne,
- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.27.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, do 40% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2,
- budynki o wysokości do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 40 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
   - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
   - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
   - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
   - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
   - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
   - 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100.
g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowisk wyładowczych (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,
h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
i) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   - działki budowlane zabudowy produkcyjnej i usługowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
   - działki budowlane pod stacje transformatorowe budynkowe (kontenerowe) o wielkości minimum 30 m^2,
   - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
   - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
   - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.28.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - istniejące obiekty magazynowe do zachowania,
      - wysokość budynku usługowego do 13 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - dla obiektów handlowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
      - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.29.KS:**

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,
      - w budynkach o funkcjach obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
      - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) obowiązuje wyznaczenie minimum 2 stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów ciężarowych,
   h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.30.KS:**

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - w ramach zagospodarowania stacji paliw i myjni samochodowej dopuszcza się realizację usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2,
      - budynki o wysokości do 15 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
      - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) obowiązuje wyznaczenie minimum 2 stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów ciężarowych,
   h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.31.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - istniejące lokale mieszkalne do zachowania lub przekształcenia na funkcje zgodne z kategorią przeznaczenia,
      - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych wyłącznie o funkcji handlu, usług bytowych i komunalnych oraz myjni samochodowej, parkingów, stacji diagnostycznej i warsztatów samochodowych,
      - dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
      - wysokość budynku usługowego do 11 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 5 % do 100 %,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20 % do 70 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
      - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.32.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
   - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
   - wysokość budynków usługowych do 10 m,
   - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
   - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
   - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 2 % do 100 %,
   - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
   - zadaszenie lukarny symetryczne,

- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
- dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków lub lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi lub dojazdu minimum 8 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.33.MU:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości od 9 do 13 m,
      - budynki usługowe o wysokości do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
      - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa, dopuszczalna realizacja obiektów

budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla budynków lub lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.34.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o udziale powierzchni użytkowej do 30%,
      - wysokość budynku usługowego do 11 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 5 % do 100 %,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 10 % do 70 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
      - jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **4.5.35.MNu i 4.5.38.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 9 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
      - dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
   - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu,
   - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
   - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
   - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla budynków lub lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
   - dopuszcza się podział istniejących działek budowlanych wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   - działki budowlane o wielkości minimum 400 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 8 m,
   - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
   - fragmenty działki budowlanej po odjęciu uzupełnienia działki sąsiedniej, winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu i ustalonych planem parametrów,
   - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.36.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
      - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
      - dla budynków lub lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce,
   g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 20 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i” niniejszego punktu.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.37.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m;
      - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
      - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
      - zadaszenie lukarny symetryczne,
      - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu i dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.39.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej o udziale w powierzchni użytkowej do 35%,
      - wysokość budynków usługowych do 11 m,
      - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,05 % do 50 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego oraz lokalnych ujęć wody, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejąca ulica przylegająca do terenu i dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m^2 i szerokości frontów działki od strony przylegające drogi lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazd) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.40.UA:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej administracji i bezpieczeństwa publicznego;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - funkcje zagospodarowania ograniczone do funkcji związanych z ochroną przeciwpożarową,
      - wysokość budynków usługowych do 13 m,
      - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,5,
      - istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
      - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
      - istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
      - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu i dojazdy,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych w ilości minimum 10:
   f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte

1000 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.41.U:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:
- dopuszcza się realizację magazynów i składów handlu hurtowego,
- powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego do 2000 m^2,
- wysokość budynku usługowego do 15 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 2,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- dla obiektów handlowych jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

35. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.42.U:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- budynki o funkcjach oświaty, kultury z dopuszczeniem realizacji lokali mieszkalnych,
- udział powierzchni lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego do 20%,
- wysokość budynku usługowego do 16 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych w obrębie działki budowlanej w liczbie minimum 1 stanowisko na 500 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m^2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

36. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.43.EE:**
1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca stacja transformatorowa wieżowa do zachowania,
   b) wysokość budynku stacji do 15 m,
   c) połacie dachowe budynków stacji o nachyleniu od 0,5 % do 3 %,
   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
   f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną urządzeń elektroenergetycznych.

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.44.MWu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 17 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,5,
      - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
      - dostęp do drogi publicznej działki ewidencyjnej Nr 542/6 poprzez pozostałą część nieruchomości (działkę ewidencyjną Nr 542/8)
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
   - jedno stanowisko na mieszkanie,
   - dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
   - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
   - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
   - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
   - 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
   - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
   - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
   - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
   - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
   - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
   - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   - działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
   - działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
   - działki budowlane zabudowy garażowej o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 2,5 m,
   - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.45.KS:**

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zakaz realizacji budynków,
      - istniejąca myjnia samochodowa do zachowania,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
      - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
      - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
      - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych – 2 stanowisko na każde stanowisko myjni samochodowej,
   f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
      - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW w myśl przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

38. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.46.KDX**:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszo-rowerowy, dojazd;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) nawierzchnia twarda,
   b) szerokość pasa drogowego od 6,5 m do 9 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,
   c) szerokość placu do zawracania 19,5 m.

39. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.47.KX:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) ciąg pieszy o nawierzchni twardej,
   b) szerokość pasa drogowego od 2,8 m do 3 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

40. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.48.KX:**

1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) ciąg pieszy o nawierzchni twardej,
   b) szerokość pasa drogowego 2,5 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5.49.MWu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 17 m,
      - wysokość budynków usługowych do 10 m,
      - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
      - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m;
      - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,5,
      - udział powierzchni użytkowej budynku (lokalu) usługowego w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym do 40%,
      - ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
      - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum:
- jedno stanowisko na 1 mieszkania,
- dla budynków usługowych i lokali użytkowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o wielkości minimum 1000 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 6 m,
- działki budowlane zabudowy usługowej o wielkości minimum 200 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 5 m,
- działki budowlane zabudowy garażowej o wielkości minimum 15 m^2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 2,5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazd oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i" niniejszego punktu.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 11. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 7 do uchwały.

§ 12. Tracą moc obowiązującą uchwały w zakresie terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Nr 4 miasta Rawa Mazowiecka:

1) Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 64, poz. 354, ze zm.);
2) Nr XXIX/233/2000 Rady Miasta Rawy Mazowieckiej z dnia 27 października 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Rawa Mazowiecka, położonego przy ul. Zygmunta Zwolińskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2000 r. Nr 143 poz. 839);
3) Nr VIII/65/03 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 30 czerwca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 225 poz. 2133);
4) Nr XV/223/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 lutego 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 85 poz. 829);
5) Nr XV/224/05 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 8 lutego 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 129 poz. 1328);

6) Nr XLIII/411/06 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 października 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 8 poz. 71);
7) Nr XIII/111/07 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 listopada 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, fragmenty położone przy ulicach: Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Wodnej, Jana Sobieskiego, Kazimierza Wielkiego, Jerozolimskiej i Słonecznej), Zamkowa Wola, Konstytucji 3-Maja i Krakowskiej, Warszawskiej i Targowej, Kardynała Wyszyńskiego i Adama Mickiewicza, Kolejowej i Łowickiej, Jana Chryzostoma Paska, Dolnej i Juliana Tuwima, Księże Domki oraz Juliusza Słowackiego i Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 15 poz. 190);
8) Nr XXVI/217/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulic Władysława Reymonta i Targowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 362 poz. 317 i z 2009 r Nr 59 poz. 574);
9) Nr XXVI/215/08 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego, Wodnej, Reymonta i Południowej, Placu Piłsudskiego, Warszawskiej i Zatylnej oraz Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 365 poz. 3225);
10) Nr XLI/318/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Mszczonowskiej, Zamkowa Wola i Targowej, Jerozolimskiej, Browarnej, Księdza Skorupki, Parkowej i Armii Krajowej, Południowej, Przemysłowej, Piwnej, Jana Chryzostoma Paska, Opoczyńskiej, Katowickiej, Księże Domki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 32 poz. 239);
11) Nr XLI/316/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone przy Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy ul. Tatar (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 4 poz. 37);
12) Nr XLI/ 317/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Warszawskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 24 poz. 159);
13) Nr LIII/384/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Skierniewickiej, Laskowej, Pszenicznej, Jeżowskiej i Ogrodowej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i Mszczonowskiej, Jerozolimskiej i Zamkowa Wola, Białej, Aleksandrówka, Kolejowej i Łowickiej, Krakowskiej i Południowej, Słowackiego i Fawornej, Solidarności, Tomaszowskiej, Osada Dolna i Krakowskiej, Krakowskiej, Fawornej, Księże Domki, Katowickiej i Tatar (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 357 poz. 3222);
14) Nr XIV/101/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jerozolimskiej i Białej, Zamkowej i Krzywe Koło, Polnej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 567);
15) Nr XIV/97/11 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kolejowej i Murarskiej, Jeżowskiej, Kazimierza Wielkiego i St. Batorego, Zamkowa Wola, Browarnej, Przemysłowej i Krakowskiej, Warszawskiej i Ziemowita, Al. Konstytucji 3 Maja i Polnej, Przemysłowej, Al. Konstytucji 3 Maja i Południowej, Zwolińskiego i Solidarności, Tomaszowskiej i Słodowej, Osada Dolna, Katowickiej i Dolnej, Tomaszowskiej, Katowickiej i Wyzwolenia, Katowickiej i H. Sienkiewicza, Katowickiej (przy granicy wsi Chrusty), Księże Domki (przy zbiorniku

Dolna), Księże Domki (przy granicy z wsią Boguszyce) Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 580;

16) Nr XXIII/174/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Kazimierza Wielkiego i Sobieskiego, Białej, Łowickiej, Kościuszki i Słowackiego, Krakowskiej i Gąsiorowskiego, Solidarności, Słowackiego, Krakowskiej i Południowej, Fawornej i Słowackiego, Orzeszkowej i Sienkiewicza, Katowickiej i Tatar, Księże Domki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 549);
17) Nr XXIII/176/12 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony przy ul. Targowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 564);
18) Nr XXXIII/245/13 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Miłej i Kilińskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 391);
19) Nr XL/310/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 15 października 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jeżowskiej i Sadowej, Solidarności, Solidarności (rejon cmentarza), Solidarności i Zwolińskiego, Tomaszowskiej, Krzywe Koło, Krakowskiej, Łowickiej (rejon rz. Rawki), Reymonta i Paska, Tomaszowskiej i Katowickiej, Słowackiego (rejon zalewu), Katowickiej i Tatar, Katowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 4653 i 4654);
20) Nr V/17/15 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 4 marca 2015r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 1662);
21) Nr XIII/93/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Żytniej i Skierniewickiej, Kolejowej, Mszczonowskiej i Kazimierza Wielkiego, Cmentarnej i Słowackiego, Mickiewicza i Krakowskiej, Południowej i Reymonta, Tomaszowskiej i Słowackiego, Przemysłowej i Zwolińskiego, Targowej, Targowej i Reymonta, Słowackiego, Krakowskiej, Osada Dolna, 1 Maja (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 1237);
22) Nr XXX/226/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic Łowickiej oraz Krakowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3460);
23) Nr XXX/227/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (w zakresie pasów drogowych ulic w rejonie placu Marszałka Józefa Piłsudskiego) - Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3461;
24) Nr XXXVI/249/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 grudnia 2017 poz. 5338);
25) Nr XXXVI/250/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 23 listopada 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej obszar położony przy ul. Solidarności (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 grudnia 2017 poz. 5339);
26) Nr XLIII/310/18 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ul. Armii Krajowej i Parkowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 17 lipca 2018 r poz. 3586);

27) Nr XLIII/311/18 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 17 lipca 2018 r poz. 3587).

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4
(projekt na etapie wyłożenia do publicznego wglądu)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 7, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLIII/314/18 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 4.
Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest:
- opracowanie nowego jednolitego planu dla całego obrębu ewidencyjnego (tekstu i rysunku) w obszarze, na którym obowiązują 22 odrębne uchwały w sprawie planu i zmian planu miejscowego z kilkudziesięcioma załącznikami graficznymi do tych uchwał,
- uwzględnienie wniosków zakwalifikowanych do zmiany planu,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Rawa Mazowiecka ze zmianami.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji określonych przepisami prawa.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka oraz projektu aktualizacji studium.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka" zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/168/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XIV/107/19 z dnia 19 grudnia 2019 r.
W ww. studium określono dla obszaru planu strefy rozwoju o treści:
- obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej (SMU),
- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1),
- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M2),
- obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym (U),
- obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową (P),
- obszary zieleni (Z),
- obszary zieleni parkowej (P),
- stacja uzdatniania wody (WW),
- obszary przestrzeni publicznej istotne dla rozwoju miasta (KP),
- obszary zieleni cmentarnej (ZC).

Ustaleniami studium określono graniczne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów budowlanych. w tym dla stref rozwoju o symbolu:
M1 - a) wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:
- 25% w zabudowie wielorodzinnej,
- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, podporządkowany wymogom konserwatorskim,
d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m^2,
e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400m^2,
f) istniejące obiekty handlowe nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży, do zachowania,

g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

M2 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, do 4 kondygnacji nadziemnych,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:
- 25% w zabudowie wielorodzinnej,
- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 5% w zabudowie wielorodzinnej z usługami,
- 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej,
c) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
d) istniejące obiekty handlowe, nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

U - wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych do 15 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. - 5%,
- obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 1000 m^2,
- dopuszczalne przeznaczenie terenu pod realizację obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży do 2000m^2, pod warunkiem realizacji miejsc postojowych w obrębie terenu, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz powiązania terenu z podstawową siecią ulic zbiorczych.

P - budynki o wysokości do 15 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości od 15m do 35m) wymaganych technologią produkcji,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

W projekcie nowego planu zachowano kategorie przeznaczenia terenu na większości obszaru i przeznaczono tereny :
- głównie pod zabudowę mieszkaniową z usługami,
- pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną,
- rolne w niewielkim fragmencie, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i mieszkaniową z usługami (dotychczas przeznaczone pod zabudowę produkcyjną.

Uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
   - zachowanie dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kategorii przeznaczenia terenu określonych dotychczas obowiązującym planem,
   - niewielkie powiększenie terenów zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Katowickiej,
   - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
   - przeznaczenie terenów pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta,
   - przeznaczenie terenów rolnych (porolnych) pod zabudowę agrocenozy niskiej jakości;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez objęcie ochroną konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
   - zachowanie właściwych odległości zabudowy od drogi ekspresowej S8,

- określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ograniczenie zabudowy do obszarów z terenami uzbrojonymi;
7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie nowych terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzenia dróg oraz nowych dróg osiedlowych w terenach proponowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez zachowanie korytarza drogi ekspresowej S8;
9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne w większości istniejące pasy drogowe;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują;
11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzą w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy miejskiej, wyposażonej w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W planie miejscowym:
- zachowano większość terenów mieszkaniowo-usługowych,
- przeznaczono teren pod poszerzenie dróg i nowe drogi dojazdowe.

Obszar przeznaczono pod zabudowę, który jest położony w zwartej strukturze przestrzennej miasta Rawa Mazowiecka:
- zakładając oparcie transportu o istniejące sieci ulic przylegającą do terenów,
- nie wymuszając wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- we fragmencie obszaru miasta o najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy z wykluczeniem obszarów chronionych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę Nr VII/50/19 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Rawa Mazowiecka.

W myśl § 4. w/w uchwały zakłada się sporządzenie planów miejscowych na obszarach wskazanych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do rozwoju przestrzennego zabudowy oraz dla obszarów, na których obowiązujące plany miejscowe nie spełniają wymogów określonych przepisami prawa oraz dokonywanie zmian planów miejscowych wywołanych wnioskami uzasadnionymi pod względem merytorycznym i formalno-prawnym.

Po przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla rozwiązania wybranych problemów.