

Uchwała Nr LVI/597/09
Rady Miasta Opola

z dnia 29 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów w rejonie ul. Górnej w Opolu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/684/06 Rady Miasta Opola z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Górnej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola (uchwała Nr XXXVII/505/2001 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. i uchwała Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r.), Rada Miasta Opola uchwała, co następuje:

Przepisy ogólne

Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Górnej w Opolu zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

4. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:

1) przepisów ogólnych zawierających:

a) ustalenia wprowadzające, określające zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć,

b) ustalenia wspólne, odnoszące się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu;

2) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu.

5. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice planu, przedstawione na rysunku planu, stanowią: od północy – ulica Wygonowa, od wschodu – tereny kolejowe, od południa – ulica Częstochowska, od zachodu – ulica Górna, ul. Zagrodowa, z wyłączeniem terenów zamkniętych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK i 2KK, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 3.1. Ilekroć jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Opola;

2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

6) **przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to kategorie zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które dominują w danym terenie;

7) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu, nie przekraczając 30% powierzchni terenu i 30% powierzchni użytkowej budynku funkcji podstawowej;

8) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze;

9) **kalenicowym usytuowaniu budynku** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy dwu- lub wielospadowego dachu budynku równolegle w stosunku do osi przyległego terenu zapewniającego obsługę komunikacyjną, z dopuszczalnym odchyleniem do 10°;

10) **szczytowym usytuowaniu budynku** – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy dwu- lub wielospadowego dachu budynku prostopadle w stosunku do osi przyległego terenu zapewniającego obsługę komunikacyjną, z dopuszczalnym odchyleniem do 10°;

11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować obiekty kubaturowe oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku takim jak: wiatrołap, ganek, wykusz, balkon, loggia, ryzalit itp., nie więcej niż na odległość 1,5 m;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem takim jak: wiatrołap, ganek, wykusz, balkon, loggia, ryzalit itp., nie więcej niż na odległość 1,5m;

13) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub obiektu małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu, lub w pewnym kierunku na osi widokowej; zadaniem akcentu architektonicznego jest m.in. pełnienie funkcji łatwo zapamiętywanych symboli;

14) **dachu płaskim** – dach o kącie nachylenia od 0° do 10°;

15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;

16) **zakazie lokalizacji budynków** (budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, garaży wolnostojących) – należy przez to rozumieć zakaz zwiększania liczby budynków (budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, garaży wolnostojących) na terenie;

17) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu.

2. Ilekroć jest mowa o przeznaczeniu terenu na:

1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności** – należy przez to rozumieć lokalizację budynku mieszkalnego, zawierającego od 3 do 6 mieszkań albo zespołu takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

3) **mieszkanie towarzyszące** – należy przez to rozumieć część budynku niemieszkalnego, w której znajduje się 1 mieszkanie;

4) **usługi** – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi kultury, usługi administracji, usługi opieki zdrowotnej, usługi sportu i rekreacji, usługi turystyki, usługi oświaty wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

5) **usługi handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;

6) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie restauracji, barów, kawiarni,

herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, placówek gastronomiczno – kulturalno - rekreacyjnych;

7) **usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw** – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność biur i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, działalność usługowa mająca na celu zapewnienie komfortu fizycznego, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, kształcenie, prowadzenie kursów i szkoleń, siedziby związków zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;

8) **usługi opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie szpitali, poradni, przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych, żłobków, domów opieki, hospicjów;

9) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp. oraz obiektów kultu religijnego, takich jak kościoły wraz z obiektami administracji i uzupełniających funkcji towarzyszących;

10) **usługi administracji** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie administracji, obrony narodowej, obowiązkowych ubezpieczeń społecznych i powszechnego ubezpieczenia zdrowotnego oraz bankowości;

11) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć kryte obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urzędnia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;

12) **usługi z zakresu obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą paliw do pojazdów mechanicznych, myjni samochodowe, wypożyczalnie pojazdów mechanicznych, warsztaty naprawcze, stacje diagnostyczne za wyjątkiem auto złomów;

13) **usługi oświaty** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie publicznych i niepublicznych placówek oświatowych, takich jak: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, ośrodki szkolno-wychowawcze;

14) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

15) **zabudowę usługowo – produkcyjną** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu obsługi komunikacji, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi warsztatowe, usługi handlu detalicznego, handlu hurtowego, administracji i rzemiosło usługowe, a także zabudowę produkcyjną związaną z prowadzeniem napraw i wytwórstwem wszelkich towarów oraz bazy, składy, magazyny;

16) **zieleń urządzoną** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską i wysoką, z przewagą zieleni wysokiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, a także terenowe obiekty sportu i rekreacji;

17) **zieleń izolacyjną** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, w sposób ograniczający uciążliwość;

18) **ciąg pieszo – jezdny** – należy przez to rozumieć ulicę w strefie zamieszkania, bez wyodrębnionej jezdni i chodników o nawierzchni rozbielanej;

19) **tereny komunikacji** – należy przez to rozumieć parkingi, garaże i zajezdnie autobusowe.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw oraz ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

§ 4.1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) oznaczenia ogólne:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) elementy kompozycji:

a) obowiązujące linie zabudowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) akcenty architektoniczne;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów;

4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego – drzewostan istniejący do zachowania.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Ustalenia wspólne

§ 5.1. Ustala się wspólne zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, obowiązujące na obszarze opracowania planu:

1) ze względu na położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 335 Krapkowie – Strzelce Opolskie, nr 336 Niecka Opolska, nr 333 Opole – Zawadzkie – Obszaru Najwyższej Ochrony, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3, ust. 4 i ust. 9 uchwały;

2) dla istniejącego drzewostanu do zachowania obowiązują następujące ustalenia:

a) konserwacja, odtwarzanie i uzupełnianie ubytków odpowiednimi gatunkami drzew,

b) zakaz wycinania,

c) dopuszcza się wycinanie drzew i zakrzewień, jeśli są chore, powodują zagrożenie życia, mienia lub bezpieczeństwa użytkownika ulic albo uniemożliwiają realizację przeznaczenia wskazanego niniejszym planem;

3) zakaz montażu zewnętrznych urządzeń i instalacji (np. klimatyzacyjnych, wentylacyjnych, chłodniczych itp.) w graniach posesji i na obiektach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, których eksploatacja może naruszać wymagania normowe, o których mowa w pkt 4, na działce sąsiedniej;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) MN wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

b) 9 UOZ/ZP wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

c) MNU wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowo - usługowe” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

5) zakaz tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;

6) zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:

a) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą podziemną i ppoż.,

b) elementów małej architektury;

7) zakaz umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;

8) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw:

a) w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną na wszystkich terenach,

b) na terenach bezpośrednio przyległych do terenu 1KDG bez ograniczeń;

9) całkowite zagospodarowanie gruntu rodzimego oraz gruntu biologicznie czynnego, pochodzącego z przemieszczeń ziemnych na obszarze zagospodarowanej nieruchomości lub na innym wskazanym terenie pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się wspólne zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, obowiązujące na poszczególnych grupach terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) na terenach **MN, MNU, U**:

a) realizacja inwestycji na terenach MN, MNU i U jest możliwa pod warunkiem geodezyjnego wydzielenia zgodnie z rysunkiem planu fragmentu terenów dróg publicznych lub terenów wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym, połączonego z istniejącymi drogami i zapewniającego obsługę komunikacyjną terenu inwestycji zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami odnośnie dróg pożarowych,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży jednokondygnacyjnych nawiązujących formą i wykończeniem do budynku funkcji podstawowej (mieszkalnego lub usługowego), wolnostojących, w tym także bezpośrednio przy granicy działki jako zabudowy bliźniaczej,

c) zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji,

d) dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i obsługi ludności lub

przedsiębiorstw jako przeznaczenia uzupełniającego, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN pod warunkiem wyznaczenia parkingu w granicach zajmowanej działki, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

e) wymaga się organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

f) wymaga się organizacji miejsc postojowych dla usług na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

g) poziom parteru na wysokości maksymalnie do 1,5 m od poziomu terenu,

h) maksymalna wysokość budynku ze stromym dachem – 12 m,

i) maksymalna wysokość budynku z płaskim dachem – 10 m,

j) dla dachów dwu- i wielospadowych wymagany jednakowy kąt nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°,

k) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej wymaga się opracowania projektu elewacji w nawiązaniu do sąsiadujących ze sobą segmentów, w tym m.in. dostosowania linii górnych krawędzi elewacji, linii głównej kalenicy dachu, kątów nachylenia połaci dachowych, wysokości budynków,

l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- jednorodzinnej wolnostojącej – 0,4,

- jednorodzinnej bliźniaczej – 0,6,

- jednorodzinnej szeregowej – 0,7,

- usługowej – 0,5;

2) na terenach **U/P**:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki,

c) wymaga się wyznaczenia parkingu na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, bądź wyznaczenie parkingu przyjmując wskaźnik minimum 10 miejsc postojowych na 15 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

d) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

- minimalna szerokość frontu działki – 30 m,

- minimalna powierzchnia działki – 30 arów,

- wydzielenie drogi wewnętrznej obsługującej wszystkie wydzielone działki,

e) maksymalna wysokość budynku – 15 m,

f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych takich jak kominy, maszty itp. – 30 m,

g) geometria dachów dowolna,

h) z uwagi na zagrożenie okresowymi podtopieniami terenu uwarunkowanymi występowaniem wody z koryta Maliny oraz wysokim poziomem wód gruntowych, możliwość lokalizacji budynków i budowli pod warunkiem odpowiednich zabezpieczeń technicznych (drenaż, melioracje, itd.);

3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej przylegającej ulicy od 80° do 90°;

4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenów;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie na podstawie przepisów odrębnych wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakaz, o którym mowa w pkt 5 nie dotyczy terenów U/P oraz inwestycji celu publicznego na wszystkich terenach z zastrzeżeniem § 8 ust. 8 pkt 2.

§ 6. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty (w otoczeniu) mogące zniszczyć lub uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o odkryciu Opolskiego Konserwatora Zabytków;

2) na obszarze objętym planem nie ma obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturo-

wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 8.1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz przyłączami do poszczególnych obiektów, pod ziemią z wyjątkiem tych dla których wyznaczono odrębne tereny;

2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na komunikację, za zgodą zarządcy drogi i w oparciu o przepisy odrębne;

3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się sytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zachowania, określonej w przepisach szczególnych, odległości od linii zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości;

4) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;

5) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodernizować, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego administratora;

6) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym w miejscach, gdzie istnieje taka możliwość, organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników;

7) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie infrastruktury wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

2) dla planowanej zabudowy zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, po jej niezbędnej rozbudowie;

3) wykonanie nowych odcinków sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe i wyposażonych w hydranty zewnętrzne.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) dla planowanej zabudowy odprowadzanie ścieków poprzez zbiorową kanalizację sanitarną do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej, po jego niezbędnej rozbudowie;

3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego;

4) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

1) wyposażenie: budynków, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z miejskim układem kanalizacji deszczowej lub z systemem odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym;

2) odprowadzenie wód opadowych z terenu: ulic, placów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu, do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym;

3) rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;

4) na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie, w oparciu o gazociągi niskiego ciśnienia;
- 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
- 3) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;
- 4) wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania z zakazem zabudowy od gazociągów wysokiego ciśnienia – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie odległości określonych w pkt 4 pod warunkiem uzyskania zgody właściwego administratora sieci lub po przebudowie gazociągu wysokiego ciśnienia.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dostawa ciepła, z miejskiego systemu ciepłowniczego po jego niezbędnej rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę wysokoparametrową;
 - 2) budowa sieci i przyłączenie odbiorców po spełnieniu warunków technicznych;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie obiektów z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, opartych na paliwach gazowych i płynnych, energii elektrycznej i odnawialnej oraz paliwach stałych, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zasilanie elektroenergetyczne oparte o istniejące i planowane elementy systemu elektroenergetycznego:
 - a) elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - c) elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia;
 - 2) zapewnienie dojazdu do dróg publicznych do planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 3) stosownie do potrzeb, budowa dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego, planowanych jako przeznaczenie towarzyszące, na terenie inwestora;
 - 4) przebudowa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia kolidujących z planowaną zabudową na podziemne linie kablowe;
 - 5) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 6) lokalizacja elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV dwutorowej i jednotorowych relacji: GPZ Harcerska – GPZ Gosławice, GPZ Gosławice – GPZ Grudzicka;
 - 7) ze względu na oddziaływanie pola elektromagnetycznego wyznaczenie strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV obejmującej pas terenu pod przewodami linii i ich otoczeniu o szerokości 15 m od skrajnego przewodu linii po obu jej stronach;
 - 8) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt 7;
 - 9) w strefie ograniczonego użytkowania, o której mowa w pkt 7, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 8 oraz urządzenie zieleni niskiej i wysokiej zieleni izolacyjnej na zasadach uzgodnionych z administratorem sieci;
 - 10) dopuszcza się zmianę ustaleń pkt 8w drodze decyzji o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów odrębnych lub na warunkach uzgodnionych z administratorem sieci;
 - 11) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznej wysokiego napięcia, o której mowa w pkt 6 na podziemne linie kablowe.
8. W zakresie sieci teletechnicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) prowadzenie linii sieci teletechnicznych: łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej, jako podziemne w wydzielonej kanalizacji lub bezpośrednio w gruncie w miejscu przyłączenia do obiektów budowlanych;
 - 2) zakaz lokalizacji masztów stacji przekaźnikowych systemu cyfrowej telefonii komórkowej na obszarze planu z wyjątkiem terenów 1 U/P i 2 U/P.
9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie składowisko odpadów komunalnych;
 - 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko segregacja i przechowywanie ich w szczelnych pojemnikach znajdujących się przy poszczególnych posesjach;
 - 3) zakaz składowania i przetwarzania odpadów przemysłowych na terenie planu;
 - 4) systematyczny wywóz odpadów przemysłowych do miejsc ich przetwarzania lub unieszkodliwiania;

5) do czasu wywozu odpadów przemysłowych segregacja i przechowywanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 7 MNU, 10 US/ZP, 11 US/ZP, 1 ZP, 2 ZP, 1 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD, 19 KDD, 4 KDWx, 3 E** – zgodnie z rysunkiem planu, nakazuje się scalanie i wtórny podział nieruchomości zgodny z zasadą określoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz z zasadami określonymi w przepisach szczególnych uchwały.

2. Scalanie i wtórny podział nieruchomości należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: U w wysokości 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU w wysokości 10%.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: 9 UOZ/ZP, 10 US/ZP, 11 US/ZP, U/P, ZP, ZI, WS, KDG, KDL, KDD, KDWx, KDW, KDp, E, K w wysokości 0%.

Przepisy szczegółowe

§ 11.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) zabudowy szeregowej – 45% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 40%,

b) dla zabudowy szeregowej – 35% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 9 m – dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 430 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 200 m² – dla zabudowy szeregowej,

c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL, 2 KDD – 5 m, 1 KDD – 3 m, od terenu 3 KDD – 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 2 z dopuszczeniem do trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

6) geometria dachów dowolna;

7) usytuowanie kalenicowe budynków szeregowych na działkach o froncie przyległym do terenu 2 KDD;

8) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącej – 30%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy wolnostojącej – 40%;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 430 m² – dla zabudowy wolnostojącej,

c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL, od terenu 3 KDD – 4,5 m, od 5 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 2z dopuszczeniem do trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

6) geometria dachów dowolna;

7) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;

8) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 3 KDD, 5 KDD.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) bliźniaczej – 40% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 40%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 45% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 16 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 400 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² – dla zabudowy bliźniaczej,

c) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów,

d) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 3 KDD, 5 KDD – 6 m, od 4 KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunków, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt ewaluacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;

6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – do 2;

8) dachy dwu- lub wielospadowe budynków przyległych do terenu 4 KDD;

9) usytuowanie kalenicowe budynków na działkach o froncie przyległym do terenu 4 KDD;

10) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę nie wykraczającą poza linię zabudowy;

11) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 9 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 200 m²;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 8 KDD – 5,3 m, 6 KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDD – 5 m,

6 KDD – 2,5 m, 1 KDL – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych do 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym;

7) dachy dwu- lub wielospadowe;

8) usytuowanie kalenicowe budynków na działkach o froncie przyległym do terenu 5 KDD, 6 KDD, 8 KDD;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDD, 6 KDD, 8 KDD.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 9 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 200 m²;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 8 KDD – 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 6 KDD – od 2,5 do 5 m, 1 KDL – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji nadziemnych do 2 z dopuszczeniem jednej kondygnacji w poddaszu użytkowym;

7) dachy dwu- lub wielospadowe;

8) usytuowanie kalenicowe budynków na działkach o froncie przyległym do terenu 6 KDD, 8 KDD;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 6 KDD, 8 KDD.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) bliźniaczej – 40% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 50%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 40% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 16 m – dla zabudowy wolnostojącej, 13 m – dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 300 m² – dla zabudowy bliźniaczej,

c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDD – 4 m, od 8 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 13 KDD – 4 m, 1 KDWx, 2 KDWx – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym;

7) dachy dwu- lub wielospadowe;

8) usytuowanie kalenicowe budynków na działkach o froncie przyległym do terenu 8 KDD i szczytowe budynków na działkach o froncie przyległym do terenu 5 KDD;

9) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;

10) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDD, 8 KDD, 13 KDD, 1 KDWx, 2 KDWx.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) szeregowej – 45% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
- b) dla zabudowy szeregowej – 35% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 9 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 200 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 8 KDD – od 5 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL – 9 m, od 7 KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe budynków przyległych do terenu 7 KDD, 8 KDD;
- 8) usytuowanie kalenicowe budynków szeregowych na działkach o froncie przyległym do terenu 7 KDD, 8 KDD;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 7 KDD, 8 KDD.
- 8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46%, powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
 - 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 14 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 250 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów,
 - d) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 8 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt elewacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL – 6 m, 7 KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
 - 8) dachy dwu- lub wielospadowe budynków przyległych do terenu 7 KDD, 8 KDD;
 - 9) usytuowanie kalenicowe budynków szeregowych na działkach o froncie przyległym do terenu 7 KDD, 8 KDD;
 - 10) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;
 - 11) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 7 KDD, 8 KDD.
- 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 MN**, przeznaczonym na zabudowę

mieszkańczą jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 15 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 450 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów,
 - d) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 8 KDD – 6 m, od 14 KDD – 6 m, od 15 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunków, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt ewaluacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe budynków na działkach o froncie przyległym do terenu 8 KDD, 14 KDD, 15 KDD;
- 8) usytuowanie kalenicowe budynków szeregowych przyległych do terenu 8 KDD, 14 KDD, 15 KDD;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenów 8 KDD, 14 KDD, 15 KDD.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m²,
 - c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanie działki stanowiącej dojazd do poszczególnych nieruchomości;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 20 KDD – 6 m, od 21 KDD, 2 MNU, 1 KDp – 4 m, od linii rozgraniczających istniejącą ul. Zagrodową – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 6) dachy dowolne;
- 7) lokalizacja wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego obsługującego poszczególne posesje;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenów 21 KDD, 20 KDD, od istniejącej ul. Zagrodowej oraz wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym obsługującym poszczególne posesje.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,

- b) bliźniaczej – 40 %;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %;
 - 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 12 m – dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 22 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt elewacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDp – 4 m, od 25 KDD – 5 m, od linii rozgraniczających istniejącą ul. Zagrodową – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem 1 kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – do 2;
 - 8) dachy dowolne;
 - 9) obsługa komunikacyjna od terenów 22 KDD, 25 KDD i od istniejącej ul. Zagrodowej.
12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
 - 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 12 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów,
 - d) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
 - 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 22 KDD – 6 m, od 23 KDD – 6 m, 21 KDD – 4 m, od 25 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt elewacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) dla działek narożnych dopuszcza się lokalizację budynku na jednej z obowiązujących linii zabudowy;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
 - 8) dachy dowolne;
 - 9) obsługa komunikacyjna od terenów 21 KDD, 22 KDD, 23 KDD, 25 KDD.

13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 12 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów,
 - d) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 23 KDD – 6 m, od 24 KDD – 6 m, od 25 KDD – 6 m, od 26 KDD – 6 m, od 21 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt ewaluacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;
- 6) dla działek narożnych dopuszcza się lokalizację budynku na jednej z obowiązujących linii zabudowy;
- 7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 24 KDD – 4 m, od 2 KDP – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 9) dachy dowolne;
- 10) obsługa komunikacyjna od terenów 21 KDD, 23 KDD, 24 KDD, 25 KDD, 26 KDD.

14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 12 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów,
 - d) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 24 KDD – 6 m, od 26 KDD – 6 m, od 28 KDD – 6 m, od 21 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt ele-

wacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;

6) dla działek narożnych dopuszcza się lokalizację budynku na jednej z obowiązujących linii zabudowy;

7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 24 KDD – 4 m, od 2 KDp – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

9) dachy dowolne;

10) obsługa komunikacyjna od terenów 21 KDD, 24 KDD, 26 KDD, 28 KDD.

15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) bliźniaczej – 40 %,

c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,

c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,

c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,

d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDD – 6 m, od 4 KDD – 4 m, od 9 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadłe do podziałów działek warunków, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt ewaluacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;

6) dla działek narożnych dopuszcza się lokalizację budynku na jednej z obowiązujących linii zabudowy;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

8) dachy dwu- lub wielospadowe;

9) usytuowanie kalenicowe budynków bliźniaczych i szeregowych przyległych do terenu 4 KDD;

10) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDD, 5 KDD, 9 KDD.

16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) bliźniaczej – 40 %,

c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,

c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostoją-

cej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,

c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,

d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDD – 6 m, od 9 KDD – 6 m, od 10 KDD – 6 m, od 4 KDD – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt elewacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;

6) dla działek narożnych przyległych do terenu 4 KDD dopuszcza się lokalizację budynku na jednej z obowiązujących linii zabudowy;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

8) dachy dwu- lub wielospadowe;

9) dla budynków przyległych do terenu:

a) 5 KDD usytuowanie kalenicowe,

b) 9 KDD, 10 KDD usytuowanie szczytowe;

10) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDD, 5 KDD, 9 KDD, 10 KDD;

11) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:

a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,

b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,

c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) bliźniaczej – 40 %,

c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,

c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,

c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,

d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDD – 6 m, od 5 KDD – 6 m, od 10 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w miejscach, gdzie linie rozgraniczające ulic nie przebiegają prostopadle do podziałów działek warunek, o którym mowa w pkt 4 uważa się za spełniony, jeżeli co najmniej jeden punkt elewacji frontowej jest położony na obowiązującej linii zabudowy;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

- b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe;
- 8) dla budynków przyległych do terenu:
 - a) 5 KDD usytuowanie kalenicowe,
 - b) 10 KDD usytuowanie szczytowe;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDD, 5 KDD, 10 KDD;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:
 - a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,
 - c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 12 KDD – 6 m, od 13 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDD – 4 m, od 10 US/ZP – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe;
 - 8) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 12 KDD i 13 KDD;
 - 9) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDD, 12 KDD, 13 KDD;
 - 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:
 - a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,
 - c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,

- b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
- c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 11 KDD – 6 m, od 12 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDD – 4 m, od 2 ZP – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe;
- 8) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 11 KDD i 12 KDD;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDD, 11 KDD, 12 KDD;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:
 - a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,
 - c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;
- 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 11 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 3 KDWx – 4 m, od 1 ZP – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe;
- 8) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 11 KDD;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 11 KDD, 3 KDWx;

10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:

- a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
- b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,
- c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
 - 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;
 - 4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 3 KDWx – 6 m, od 1 ZP – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 11 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
 - 7) dachy dwu- lub wielospadowe;
 - 8) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 3 KDWx;
 - 9) obsługa komunikacyjna od terenów 11 KDD, 3 KDWx;
 - 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:
 - a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,
 - c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.
22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
 - 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej,

330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,

c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,

d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 14 KDD – 6 m, 16 KDD – 6 m, 17 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 15 KDD – 6 m, 18 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

7) dachy dwu- lub wielospadowe;

8) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 14 KDD, 16 KDD, 17 KDD;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD;

10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:

a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,

b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,

c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 MN**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) wolnostojącej – 30%,

b) bliźniaczej – 40 %,

c) szeregowej – 46 % powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,

c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;

3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej,

c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,

d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;

4) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 17 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 15 KDD – 6 m, 19 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

7) dachy dwu- lub wielospadowe;

8) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 17 KDD;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 15 KDD, 17 KDD, 19 KDD;

10) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:

a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,

b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,

c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

nych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 19 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m²,
 - c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 15 KDD – 6 m, 19 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 8) dachy dowolne;
- 9) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDL, 15 KDD, 19 KDD.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 17 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m²,
 - c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielenie działki stanowiącej dojazd do poszczególnych nieruchomości;
- 5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 20 KDD – 6 m, od 1 KDL – 4 m, od 10 MN – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem 1 kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – do 2;
- 8) dachy dowolne;
- 9) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;
- 10) lokalizacja wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego obsługującego poszczególne posesje;
- 11) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 5 KDL, 20 KDD oraz wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym obsługującym poszczególne posesje.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 17 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;
- 5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 20 KDD, 21 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem 1 kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – do 2;

8) dachy dowolne;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDL, 20 KDD, 21 KDD.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;

4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDG – 10 m, 26 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem 1 kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – do 2;

7) dachy dowolne;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 26 KDD;

9) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;

10) z uwagi na położenie w strefie ponadnormatywnego zagrożenia hałasem, w przypadku modernizacji, przebudowy lub budowy nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, wymaga się stosowania rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających spełnienie norm ochrony przed hałasem;

11) do czasu rozbudowy ulicy głównej 1 KDG dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenu 1 KDG.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

7) dachy dowolne;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDL.

29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki;

4) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 3 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 2 z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

- b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 7) dachy dowolne;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenu 3 KDD.

30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40 %,
 - c) szeregowej – 46 % powierzchni działki,
 - d) usługowej - 50% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 45%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 40 %,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki,
 - d) dla zabudowy usługowej – 30% powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 6,5 m – dla zabudowy szeregowej, 20 m – dla zabudowy usługowej,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 330 m² – dla zabudowy bliźniaczej, 190 m² – dla zabudowy szeregowej, 500 m² – dla zabudowy usługowej,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej wymagane przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zapewniających jednakowe szerokości frontów poszczególnych segmentów;
- 5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 16 KDD – 6 m, 17 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 4 KDL – 6 m, 18 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
 - b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe;
- 9) usytuowanie kalenicowe dla budynków przyległych do terenu 16 KDD, 17 KDD;
- 10) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDL, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD;
- 11) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności pod warunkiem:
 - a) organizacji miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie własnym inwestora, przyjmując wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - b) zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy - 0,60,
 - c) zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 19 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m²,
 - c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 5 m, od 8 KDD – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 1 KDL – 6 m,

zgodnie z rysunkiem planu;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

8) dachy dowolne;

9) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;

10) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 5 KDL, 8 KDD.

32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 MNU**, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) nie określa się procentowego udziału obu funkcji w przeznaczeniu terenu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki;

4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 19 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 500 m²,

c) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

5) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 5 m, od 8 KDD – od 4 m do 6 m, od 15 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków ze stromymi dachami – 1 z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,

b) dla budynków z płaskimi dachami – 2;

7) dachy dowolne;

8) dla istniejących budynków wykraczających poza ustaloną linię zabudowy dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę niewykraczającą poza linię zabudowy;

9) obsługa komunikacyjna od terenów 5 KDL, 8 KDD, 15 KDD.

33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie towarzyszące;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki;

4) zakaz podziału nieruchomości;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

6) dachy dowolne;

7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 1 KDL – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDL.

34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się usługi z zakresu obsługi komunikacji na działkach dostępnych od terenu 4 KDL;

2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie towarzyszące;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki;

5) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;

6) usytuowanie akcentu architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;

8) maksymalna wysokość budynków bez względu na rodzaj dachu – 12 m;

9) dachy dowolne;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

11) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 4 KDL, 17 KDD, 19 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

13) obsługa komunikacyjna od terenu 4 KDL, 5 KDL, 17 KDD, 19 KDD.

35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie uzupełniające – mieszkanie towarzyszące;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 900 m²;
- 5) usytuowanie akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 7) dachy dowolne;
- 8) odległość obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren 5 KDL – od 7,5 do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 21 KDD, 27 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) obsługa komunikacyjna od terenu 5 KDL, 21 KDD, 27 KDD.

36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych do 3;
- 5) dachy dowolne;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny 29 KDD, 13 ZI – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa komunikacyjna od terenu 29 KDD.

37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych do 3;
- 5) dachy dowolne;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny 1 KDG – 8 m, 25 KDD – 6 m, 1 KDW – 6 m, od ul. Zagrodowej – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa komunikacyjna od terenu 1 KDW i od ul. Zagrodowej;
- 8) z uwagi na położenie w strefie ponadnormatywnego zagrożenia hałasem, w przypadku modernizacji, przebudowy lub budowy nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, wymaga się stosowania rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających spełnienie norm ochrony przed hałasem;
- 9) do czasu rozbudowy ulicy głównej 1 KDG dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenu 1 KDG.

38. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 U**, **7 U**, przeznaczonymi na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) obiekty do likwidacji – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji usługowej znajdujących się na działkach przy ulicy Skośnej;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Skośnej;
- 5) z uwagi na położenie w strefie ponadnormatywnego zagrożenia hałasem, w przypadku modernizacji, przebudowy lub budowy nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, wymaga się stosowania rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających spełnienie norm ochrony przed hałasem;

6) do czasu rozbudowy ulicy głównej 1 KDG dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenu 1 KDG.

39. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 U**, przeznaczonym na usługi, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych do 3;
- 5) dachy dowolne;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny 1 KDG – 8 m, 26 KDD – 6 m, 1 KDW – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa komunikacyjna od terenu 26 KDD i 1 KDW;
- 8) z uwagi na położenie w strefie ponadnormatywnego zagrożenia hałasem, w przypadku modernizacji, przebudowy lub budowy nowych obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, wymaga się stosowania rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających spełnienie norm ochrony przed hałasem;
- 9) do czasu rozbudowy ulicy głównej 1 KDG dopuszcza się obsługę komunikacyjną od terenu 1 KDG.

40. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 UOZ/ZP**, przeznaczonym na usługi oświaty, usługi zdrowia i zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego na funkcję ZP – 50 % powierzchni działki;
- 3) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 5) dachy dowolne;
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów 1 KDL, 2 KDL – 10 m, od 1 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa komunikacyjna od terenów 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD.

41. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 US/ZP**, przeznaczonym na usługi sportu i rekreacji i zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi oświaty, usługi zdrowia;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego na funkcję ZP – 50 % powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 6) dachy dowolne;
- 7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów 13 KDD – 6 m, od 18 MN – 12 m, od 2 ZP – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenów 13 KDD.

42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 US/ZP**, przeznaczonym na usługi sportu i rekreacji i zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi oświaty, usługi zdrowia;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego na funkcję ZP – 50 % powierzchni działki;
- 4) warunki scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 600 m²,
 - c) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

- 6) dachy dowolne;
- 7) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów 14 KDD – 6 m, od 16 KDD – 6 m, od 2 ZP – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa komunikacyjna od terenów 14 KDD i 16 KDD.

43. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/P**, przeznaczonym na zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymaga się wprowadzenia zieleni izolacyjnej jako przeznaczenia towarzyszącego od strony terenu 4 KDL;
- 2) obiekty do likwidacji – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy o linii rozgraniczających tereny 4 KDL, 5 KDL, 7 KDL, 29 KDD – 6 m, 1 WS, 13 ZI – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) lokalizacja drogi wewnętrznej obsługującej teren U/P, łączącej się z drogą wewnętrzną na terenie 2 U/P i zapewniającej obsługę komunikacyjną od terenu 30 KDD;
- 6) obsługa komunikacyjna od terenu 29 KDD, 4 KDL, 5 KDL, 7 KDL, 30 KDD pośrednio poprzez drogę wewnętrzną na terenie 2 U/P;
- 7) obsługa komunikacyjna dla transportu ciężkiego docelowo od terenu 7 KDL i 30 KDD pośrednio poprzez drogę wewnętrzną na terenie 2 U/P.

44. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U/P**, przeznaczonym na zabudowę usługowo-produkcyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się inne zasady podziału jedynie w przypadku mającym na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy o linii rozgraniczających tereny 2 KK – 12 m, od 7 KDL – od 4 m do 6 m, od 1 WS – od 17 m do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizacja drogi wewnętrznej obsługującej teren U/P, łączącej się z drogą wewnętrzną na terenie 1 U/P i zapewniającej obsługę komunikacyjną od terenu 30 KDD;
- 4) obsługa komunikacyjna od terenu 7 KDL, 30 KDD oraz poprzez drogę wewnętrzną;
- 5) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

45. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZP**, przeznaczonym na zielenie urządzone, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wyznaczenie ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 ZP**, przeznaczonym na zielenie urządzone, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem budynków gospodarczych i urządzeń towarzyszących związanych z obsługą zieleni urządzonej, spełniających następujące warunki:
 - a) liczba kondygnacji – 1,
 - b) powierzchnia zabudowy – do 25 m² poszczególnych budynków,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2% powierzchni działki;
- 2) zapewnienie przejazdu dla wozów uprzywilejowanych pomiędzy terenami 11 KDD i 12 KDD;
- 3) dla otwartego rowu melioracyjnego:
 - a) orurowanie otwartego rowu melioracyjnego;
 - b) dopuszcza się lokalizację rowu otwartego do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji deszczowej w ulicach 8 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 3 KDL,
 - c) dopuszcza się lokalizację rowu otwartego w całości lub części pod warunkiem tarasowego ukształtowania terenu lub ukształtowania skarpy wzdłuż rowu o maksymalnej szerokości 12 m i o maksymalnym spadku 20%, zapewniającego łagodne dojście do rowu;
- 4) dopuszcza się lokalizację maksymalnie łącznie 80 miejsc postojowych:
 - a) zlokalizowanych wzdłuż terenu 16 KDD, 19 MN lub 21 MN,
 - b) maksymalnie po 5 stanowisk w jednym ciągu;
- 5) wymaga się realizacji ścieżek pieszo-rowerowych łączących tereny 4 ZP, 6 ZP i 2 KDL;
- 6) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

47. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 ZP, 4 ZP, 5 ZP**, przeznaczonych na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) orurowanie otwartego rowu melioracyjnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację rowu otwartego do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji deszczowej w ulicach 8 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 3 KDL;
- 4) wymaga się realizacji ścieżek pieszo-rowerowych na terenach 3 ZP, 4 ZP;
- 5) na terenie 5 ZP obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

48. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **6 ZP, 7 ZP, 8 ZP**, przeznaczonych na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację terenów komunikacji – zajezdni autobusowej, zatok postojowych dla komunikacji zbiorowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację rowu otwartego na terenie 6 ZP;
- 4) lokalizacja szpalerów drzew wzdłuż terenów 4 KDL, 27 KDD, 28 KDD, 29 KDD;
- 5) wymaga się realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) zachowanie istniejącego drzewostanu.

49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) usytuowanie akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu.

51. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **11 ZI, 12 ZI**, przeznaczonych na zieleń izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp.

52. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 ZI**, przeznaczonym na zieleń izolacyjną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wymaga się realizacji ścieżki pieszo-rowerowej łączącej teren 29 KDD z ulicą Częstochowską;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp;
- 4) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

53. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się orurowanie rowu otwartego pod warunkiem wykonania kanalizacji deszczowej w ulicy 7 KDL;
- 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 ZP**, przeznaczonym na zieleń urządzoną, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

55. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WS, 2 WS**, przeznaczonych na wody powierzchniowe śródlądowe, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie istniejących drzew i krzewów;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację mostów oraz kładek pieszo-rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS**, przeznaczonym na tereny komunikacji – zajezdnia autobusowa i parking, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- 2) zakaz podziału na działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z obsługą zajezdni autobusowej oraz towarzyszącymi usługami na następujących warunkach:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki,
b) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych do 2,
c) maksymalna wysokość budynku – 10 m od poziomu terenu do najwyższej krawędzi budynku,

d) geometria dachów dowolna;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren od 2 KDL, 3 KDL – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) obsługa komunikacyjna od terenów 2 KDL, 3 KDL.

57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDG**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę główną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry drogi 2 x 2 lub drogi 1 x 4;

3) wymaga się realizacji obiektów ochrony akustycznej przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym – ekranów akustycznych, wałów ziemnych, itp;

4) wymaga się wprowadzenia zieleni jako dwustronnych szpalerów drzew;

5) dopuszcza się zjazdy na tereny 4 MNU, 5 U, 7 U, 8 U do czasu rozbudowy ulicy głównej 1 KDG;

6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

7) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

8) wymaga się realizacji dwustronnych chodników;

9) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

10) obiekty do likwidacji – zgodnie z rysunkiem planu.

58. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku nie kolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

4) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

5) wymaga się realizacji dwustronnych chodników;

6) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 10 m x 10 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

5) dopuszcza się odstąpienie od wymogu realizacji ścieżki rowerowej, o której mowa w punkcie 4 pod warunkiem realizacji ścieżki rowerowej na terenie 1 ZP i 9UOZ/ZP;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

60. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
5) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

6) dopuszcza się odstąpienie od wymogu realizacji ścieżki rowerowej, o której mowa w punkcie 5 pod warunkiem realizacji ścieżki rowerowej na terenie 2 ZP łączącej tereny 6 ZP i 2 KDL;

7) wymaga się realizacji dwustronnych chodników;

8) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m na odcinku dwukierunkowym, 6 m na odcinkach jednokierunkowych rozdzielonych terenem 6 ZP zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

6) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

62. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

5) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

6) wymaga się realizacji dwustronnych chodników;

7) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

4) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

5) wymaga się realizacji dwustronnych chodników;

6) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

64. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDL**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 22 x 30 m;

3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

4) dopuszcza się lokalizację zieleni;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji jednostronnej dwukierunkowej ścieżki rowerowej lub dwustronnych jednokierunkowych ścieżek rowerowych;

7) dopuszcza się odstąpienie od wymogu realizacji ścieżki rowerowej, o której mowa w punkcie 6 pod warunkiem realizacji ścieżki rowerowej na terenie 14 ZP;

8) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

9) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

65. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;
- 7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

66. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o wymiarach 17 x 18 m;
- 3) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

67. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika.

68. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo - rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

69. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;
- 7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

70. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

71. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

72. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika.

73. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

74. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;
- 7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

75. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 14 x 14 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 4) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 5) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 8) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

76. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 14 x 14 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 4) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej

wydzielenia;

5) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

7) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych;

8) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

9) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

77. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo - rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

78. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **14 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową jednokierunkową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;

4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

6) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

79. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **15 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

80. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **16 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo - rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

81. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

82. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

83. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **19 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;

7) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

84. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika.

85. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **21 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika.

86. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **22 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;

3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infra-

struktury technicznej;

- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

87. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **23 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

88. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **24 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o średnicy minimum 14 x 14 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 4) dopuszcza się organizację przestrzeni ulicy zarówno poprzez wydzielenie jezdni jak i bez jej wydzielenia;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

89. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **25 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika.

90. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **26 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) wymaga się wprowadzenia zieleni – co najmniej jednostronnego szpaleru drzew dobranych wg gatunku niekolidującego z warunkami technicznymi wymaganymi dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 6) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika.

91. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową jednokierunkową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;
- 6) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

92. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **28 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową jednokierunkową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 5) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;
- 6) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

93. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **29 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową jednokierunkową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 22 x 30 m;
- 3) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 4) wymaga się realizacji ścieżki rowerowej łączącej tereny 8 ZP i 13 ZI;
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 7) wymaga się realizacji co najmniej jednostronnego chodnika;
- 8) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

94. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **30 KDD**, przeznaczonym na drogę publiczną – ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) fragment placu do zawracania – zakończenie ul. Arki Bożka;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, zieleni;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

95. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDW**, przeznaczonym na drogi wewnętrzne – droga dojazdowa, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, zieleni i elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) zakaz włączenia do terenu 1 KDG.

96. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDx**, przeznaczonym na publiczny ciąg pieszo – jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) fragment placu do zawracania – zakończenie ul. Skośnej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

97. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) zakończenie placem do zawracania o wymiarach 17 m x 17 m;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

98. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) zakończenie placem do zawracania o wymiarach 14 m x 16 m;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

99. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDWx**, przeznaczonym na wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia linii rozgraniczających w obrębie skrzyżowań minimum 5 m x 5 m;
- 3) zakończenie placem do zawracania o wymiarach minimum 14 m x 14 m;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

100. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KDp**, przeznaczonym na ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 2,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych, zieleni i elementów małej architektury.

101. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 KDp**, przeznaczonym na ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych, zieleni i elementów małej architektury;

3) zapewnienie przejazdu dla wozów uprzywilejowanych pomiędzy terenami 24 KDD i 26 KDD.

102. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 KDp**, przeznaczonym na ciąg pieszy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych, zieleni i elementów małej architektury.

103. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 K**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – kanalizację – przepompownię ścieków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki;
- 2) zakaz zlewnia ścieków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni i obiektów małej architektury;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość budynków do 12 m;
- 6) obsługa komunikacyjna od ulic 25 KDD, 26 KDD, 1 KDW.

104. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 E**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;
- 2) obiekt stacji transformatorowej wewnętrznej nawiązujący formą architektoniczną do sąsiedniej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną.

105. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 E**, przeznaczonym na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną.

106. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 E, 4 E, 5 E, 6 E, 7 E** przeznaczonymi na infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz podziału na działki za wyjątkiem przypadków mających na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich;
- 2) obiekt stacji transformatorowej wewnętrznej nawiązujący formą architektoniczną do sąsiedniej zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) zagospodarowanie terenu w otoczeniu obiektu stacji transformatorowej zielenią lub nawierzchnią rozbieralną;
- 5) na terenie 3 E, 7 E obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w § 10.

Ustalenia końcowe

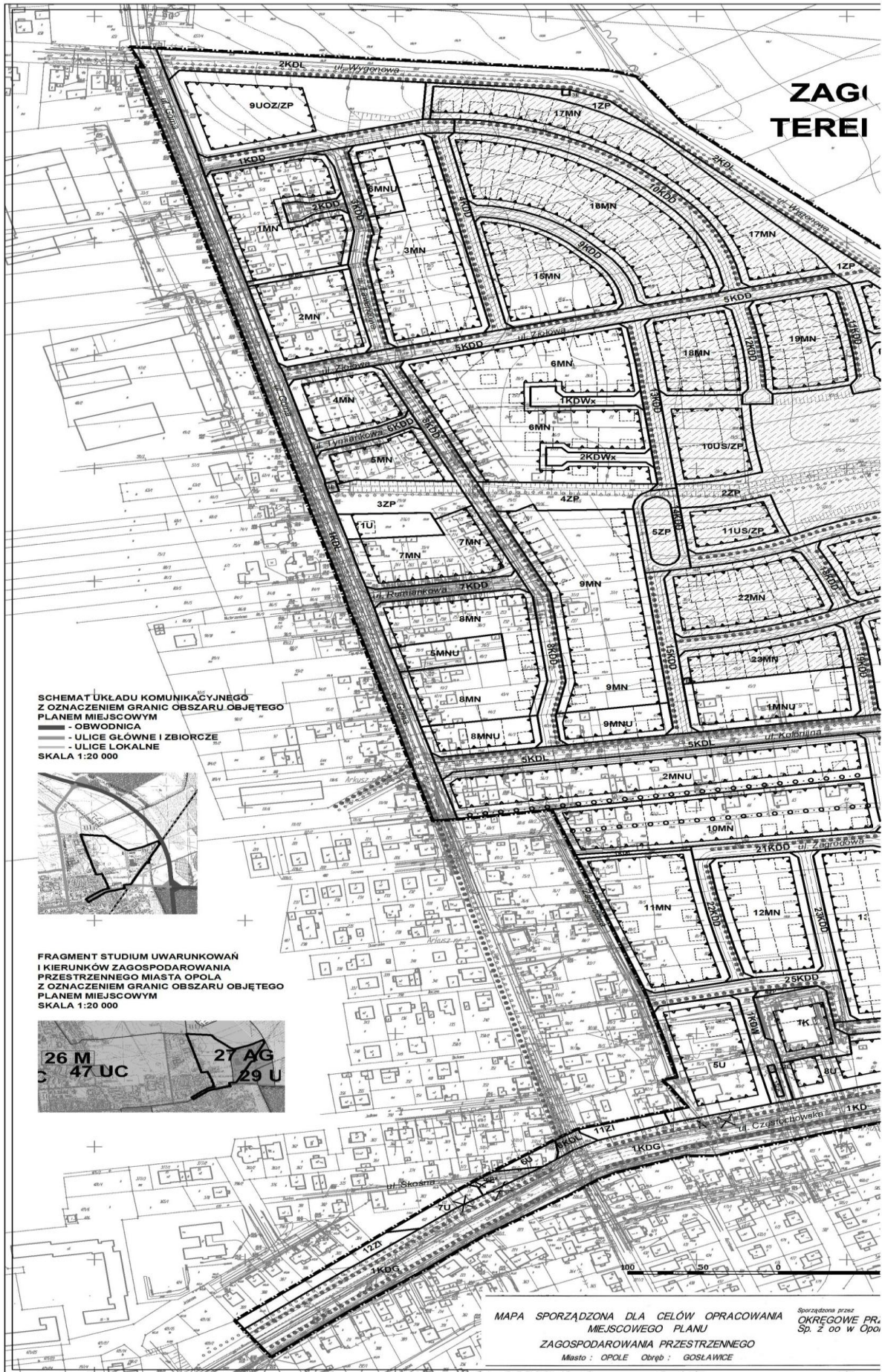
§ 12. Uchyla się ustalenia uchwały Nr XXXII/310/96 Rady Miasta Opola z dnia 28 października 1996 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej Kolonia Goślawicka Północ w Opolu w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym wg załącznika graficznego.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

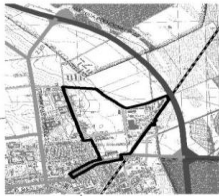
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Dariusz Smagała

ZAGOSPODAROWANIE TERENU



SCHEMAT UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM
— OBWODNICA
— ULICE GŁÓWNE I ZBIORCZE
— ULICE LOKALNE
SKALA 1:20 000



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA OPOŁA
Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM
SKALA 1:20 000



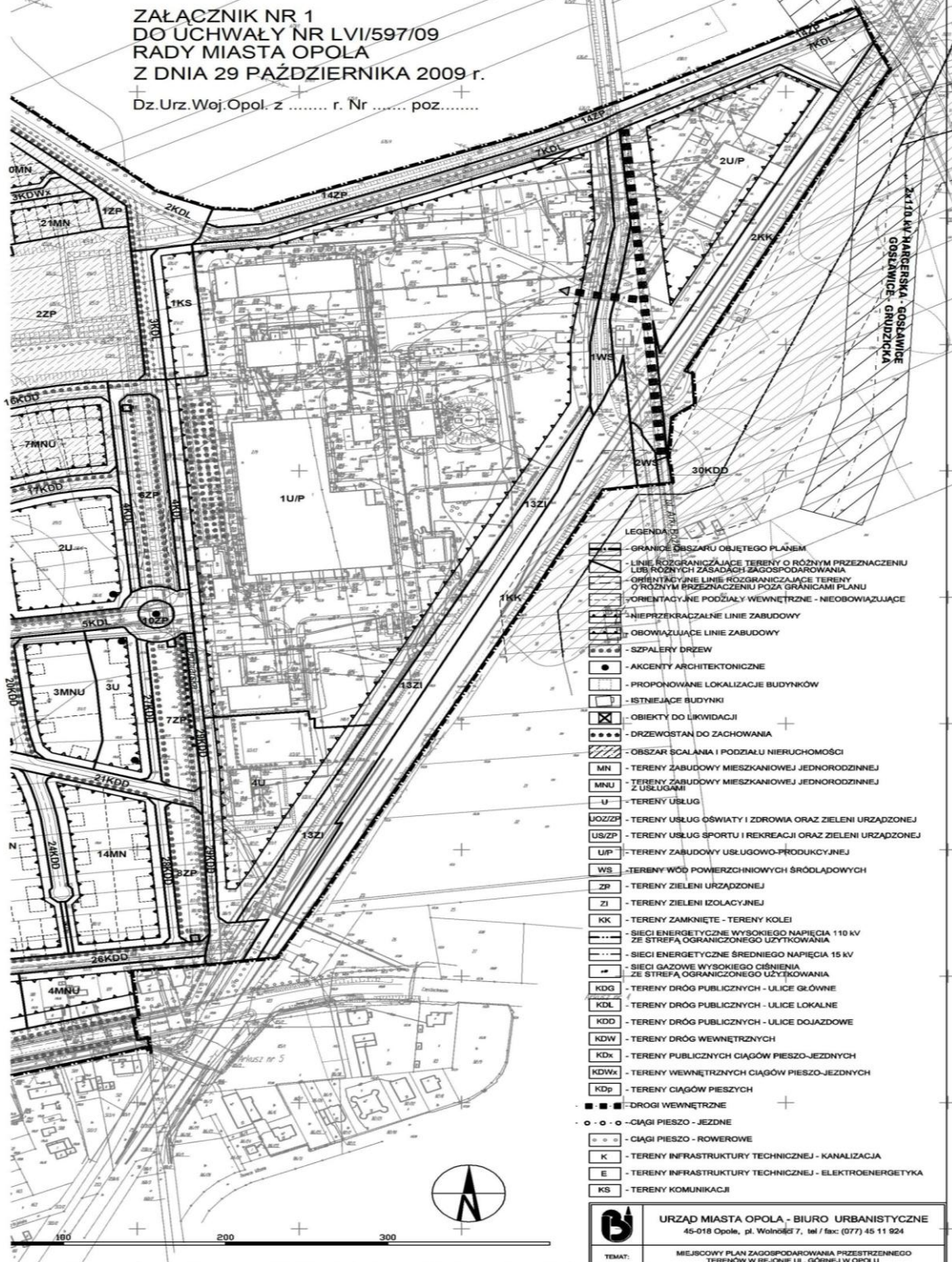
MAPA SPORZĄDZONA DLA CELÓW OPRACOWANIA
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Masto : OPOLE Obręb : GOSŁAWICE

Sporządzona przez
OKRĘGOWE PR.
Sp. z oo w Opolu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ULÓW W REJONIE UL. GÓRNEJ W OPOLU



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVI/597/09
RADY MIASTA OPOŁA
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2009 r.
Dz.Urz.Woj.Opol. z r. Nr poz.....



- LEGENDA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI PLANU
 - ORIENTACYJNE PODZIAŁY WEWNĘTRZNE - NIEOBOWIĄZUJĄCE
 - NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - SZPALERY DRZEW
 - AKCENTY ARCHITEKTONICZNE
 - PROPONOWANE LOKALIZACJE BUDYNKÓW
 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI
 - OBIEKTY DO LIKWIDACJI
 - DRZEWOSTAN DO ZACHOWANIA
 - OBSZAR SCALANIA I PODZIAŁU NIEMUCHOMOŚCI
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
 - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U - TERENY USŁUG
 - UOZZ/P - TERENY USŁUG OŚWIATY I ZDROWIA ORAZ ZIELIENI URZĄDZONEJ
 - US/ZP - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ ZIELIENI URZĄDZONEJ
 - UP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - ZP - TERENY ZIELIENI URZĄDZONEJ
 - ZI - TERENY ZIELIENI IZOLACYJNEJ
 - KK - TERENY ZAMKNIĘTE - TERENY KOLEI
 - SIECI ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
 - SIECI ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 - SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
 - KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
 - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
 - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDx - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDWx - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDp - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
 - DROGI WEWNĘTRZNE
 - ○ ○ - CIĄGI PIESZO - JEZDNE
 - □ □ - CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
 - K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
 - KS - TERENY KOMUNIKACJI



ZDSEBNIORSTWO GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNE
ul. ...
45-003 OPOLSKA 15
45-003 OPOLSKA 15
45-003 OPOLSKA 15

Pracownia Miejska Opole
ul. ...
45-003 OPOLSKA 15
45-003 OPOLSKA 15
45-003 OPOLSKA 15

URZĄD MIASTA OPOŁA - BIURO URBANISTYCZNE 45-018 Opole, pl. Wolności 7, tel / fax: (077) 45 11 824			
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W REJONIE UL. GÓRNEJ W OPOLU			
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. ANETA WEBER - WŁK.	Z-480	SKALA: 1:1 000
ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:	ANDRZEJ BOŚNARSKI mgr inż. PRACOWNIA MIAST mgr inż. TADUSZ BURBAK mgr ANETA WEBER mgr KACIMIERZ CIOPIA mgr LESIAŃ OGIŃCZAK mgr inż. KRZYSZTOF ARODZIŃSKI mgr inż. MONIKA BŁAŻA mgr ANETA WIELA	376000 437	DATA: 2.2009 r. MIR BYD. OPOLSKOPROJEKT 2-048 2-047

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola z dnia 29 października 2009 r.
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Górnej w Opolu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), biorąc pod uwagę stanowisko Prezydenta, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagi dotyczące rezygnacji z objęcia części planu miejscowego obszarem scalenia i podziału nieruchomości. Ww. obszar obejmuje tereny użytkowane dotychczas jako tereny rolne, które stanowią tzw. układ zagonowy. Projekt planu miejscowego przeznaczają tereny rolne na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenami zieleni i terenami dróg. Podziały projektowanego układu urbanistycznego nie nawiązują do podziałów zagonowych pól oraz granic własności. Przeznaczenie terenów na funkcje dróg oraz zieleni są zawsze konfliktogenne i są powodem protestów właścicieli nieruchomości przeznaczonych na ww. funkcje. Mimo, iż obecnie tereny te są użytkowane rolniczo i nie stanowią terenów inwestycyjnych, przeznaczenie terenów na ww. funkcje rodzi sprzeciw właścicieli nieruchomości głównie z powodu poczucia straty wobec właścicieli nieruchomości, które zostały przeznaczone na funkcję zabudowy mieszkaniowej i usług. Proces scalenia i podziału pozwoli na równomierne rozłożenie wkładu terenu przeznaczonego na drogi i zieleń na poszczególnych właścicieli. Dlatego dla prawidłowej realizacji ustaleń przedmiotowego planu wymagane jest przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Odrzuca się uwagę dotyczącą minimalnej 15 m szerokości dróg z zielenią. Szerokość 12 m jest minimalną wystarczającą szerokością drogi z zielenią.

3. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia ulicy Lawendowej (teren 3 KDD) ze względu na konieczne połączenie dwóch odcinków tego samego ciągu komunikacyjnego oraz kontynuację myśli urbanistycznej z poprzednich dokumentów planistycznych. Prawidłowo rozwiązany układ komunikacyjny powinien przewidywać połączenie ulicy Lawendowej z Ziołową ze względu na sprawną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

4. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia drogi 20KDD ze względu na konieczne połączenie kolejnych odcinków tego samego ciągu komunikacyjnego na terenach 10KDD, 12KDD, 2ZP, 18KDD, 19KDD, 21KDD, 24KDD, 2KDp), który bezpośrednio obsługuje projektowane osiedle mieszkaniowe oraz tereny usług. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

5. Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany szerokości drogi 5KDD z 12 m na 10 m i uwagę dotyczącą rezygnacji z wymogu wprowadzenia szpalery zieleni. Teren 5KDD stanowi kontynuację istniejącej drogi dojazdowej ul. Ziołowej, która jest wyznaczona w liniach rozgraniczających na szerokości 12 m. Szpalery drzew stanowią istotny element kompozycyjny.

6. Odrzuca się uwagi dotyczące przeznaczenia działek nr 123/5 i nr 126/5 k.m. 3 obręb Kolonia Gosławicka na teren 2ZP. Tereny zieleni są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów mieszkaniowych.

7. Odrzuca się uwagę dotyczącą terenu 2U odnośnie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do 20%, dopuszczenia zabudowy usługowo - produkcyjnej, zwiększenia wysokości budynków bez względu na rodzaj dachu do 15 m oraz usunięcia wskaźnika zabudowy. Z uwagi na

położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych należy ograniczyć uciążliwość – działalność produkcyjna oraz zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej są niewskazane. Dopuszczono maksymalną wysokość budynku 12 m bez względu na rodzaj dachu. Wyższe budynki ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niewskazane. Nowy wskaźnik zabudowy dostosowano do nowych warunków wynikłych z częściowego uwzględnienia uwagi.

8. Odrzuca się uwagę dotyczącą braku zgody na realizację planu z uwagi na przeznaczenie części terenu na zieleń i drogi. Tereny zieleni i w szczególności dojazdowych dróg publicznych są niezbędne do funkcjonowania terenów mieszkaniowych.

9. Odrzuca się uwagę dotyczącą zmniejszenia ilości i szerokości dróg osiedlowych, rezygnacji włączenia drogi 4KDD do drogi 5KDD. Lokalizacja dróg dojazdowych warunkuje możliwość tworzenia działek budowlanych. Układ drogowy (w tym szerokości dróg) jest dostosowany do wymagań zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowanie ciągów komunikacyjnych jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania układu.

10. Odrzuca się uwagi dotyczące rezygnacji z objęcia części planu miejscowego obszarem scalenia i podziału nieruchomości, zmniejszenia powierzchni dróg i terenów, poszerzenia drogi 1KDG – ul. Częstochowskiej. Z uwagi na zmianę funkcji z rolnej (układ zagonowy) na funkcje związane z proj. osiedlem, konieczne przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości. Lokalizacja dróg dojazdowych warunkuje możliwość tworzenia działek budowlanych. Układ drogowy (w tym szerokości dróg) jest dostosowany do wymagań zabudowy mieszkaniowej. Tereny zieleni są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów mieszkaniowych – wyznaczono wg niskich wskaźników urbanistycznych. Poszerzenie ulicy Częstochowskiej jest konieczne dla zapewnienia niezbędnej rezerwy terenu umożliwiającego przebudowę ulicy do odpowiednich parametrów dla kategorii drogi głównej. Jest to kierunek rozwoju wytyczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola.

11. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia drogi 15KDD. Teren 15KDD jest fragmentem jednego z głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

12. Odrzuca się uwagę dotyczącą rezygnacji z przedłużenia dróg 19KDD i 20KDD oraz ich szerokości, rezygnacji z terenu 3KDWx wewnętrznego ciągu pieszo – jezdni. Tereny dróg 19KDD i 20KDD są fragmentem jednego z głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Teren 3KDWx włączono do 2MNU i wprowadzono zapis o ciągu pieszo-jezdnym obsługującym nieruchomości na terenie 2MNU.

13. Odrzuca się uwagę dotyczącą zmiany funkcji terenu 23MN na usługi. Zmiana taka wymagałaby ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, co przedłużyłoby procedurę sporządzenia planu miejscowego. Przeznaczenie terenu 23MN zmieniono na 7MNU.

14. Odrzuca się uwagę dotyczącą usunięcia drogi 19KDD i 15KDD. Tereny dróg 19KDD i 15KDD są fragmentem jednego z głównych ciągów komunikacyjnych. Przyjęte rozwiązanie zapewni sprawną obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Opola z dnia 29 października 2009 r.
w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Górnej w Opolu, Rada Miasta Opola rozstrzyga, co następuje:

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Górnej w Opolu. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmującego budowę drogi głównej, dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnym, pieszo-rowerowych i pieszych. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmuje:

- 1) sieć wodociągową;
- 2) kanalizację sanitarną;
- 3) kanalizację deszczową;
- 4) oświetlenie ulic i placów.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Opola.

5. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

III. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie

1. finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

2. Ustala się zasadę finansowania wymienionych w ust. 1 pkt 1 inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, zgodnie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086 z późn. zm.), który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.