

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczalne lokalizowanie wolnostojących obiektów handlowych o funkcji podstawowej np. kiosk ruchu, mały sklep spożywczy, o powierzchni sprzedaży do 20m<sup>2</sup> w ilości do 2 na jeden kwartał;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 11 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 35,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów płaskich,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów płaskich ustala się:
  - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD1** i **KDD5**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów, parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 4 lub 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD1** i ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KX1**;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD1** i **KDD5**, a dla działki nr 23 obręb 11 z drogi wewnętrznej **KDW3**
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.;
- 9) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Zygmuntowskiej 3-14, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,

- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów, z wyjątkiem elewacji zaplecza, dla której dopuszcza się realizację balkonów na wysokości drugiej kondygnacji pod warunkiem zachowania symetrii elewacji,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - l) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczalne lokalizowanie wolnostojących obiektów handlowych o funkcji podstawowej np. kiosk ruchu, mały sklep spożywczy, o powierzchni sprzedaży do 20m<sup>2</sup> w ilości do 2 na jeden kwartał;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 11 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 35,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów płaskich,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów płaskich ustala się:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.).
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia

- pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
- b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD1**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §27 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów, parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW4** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD1**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,

- c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD1 i KDD3, KDD4,**
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Zygmuntowskiej 30-37, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów, z wyjątkiem elewacji zaplecza, dla której dopuszcza się realizację balkonów na wysokości drugiej kondygnacji pod warunkiem zachowania symetrii elewacji,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - l) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW5** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczalne lokalizowanie wolnostojących obiektów handlowych o funkcji podstawowej np. kiosk ruchu o powierzchni sprzedaży do 20m<sup>2</sup>, sklep spożywczy itp. o powierzchni sprzedaży do 350m<sup>2</sup> w ilości do 2 na jeden kwartał;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 11 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 35,0 m
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów płaskich;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów płaskich ustala się:
- a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.).
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD4**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §27 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów, parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW6** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;

- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD1**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD1**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Zygmuntowskiej 41-45, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,

- d) wprowadzenie zakazu realizacji nowych balkonów, z wyjątkiem elewacji zaplecza, dla której dopuszcza się realizację balkonów na wysokości drugiej kondygnacji pod warunkiem zachowania symetrii elewacji,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
- f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- l) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW7** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczalne lokalizowanie wolnostojących obiektów handlowych o funkcji podstawowej np. kiosk ruchu, mały sklep spożywczy, o powierzchni sprzedaży do 20m<sup>2</sup> w ilości do 2 na jeden kwartał;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 11 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 35,0 m
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów płaskich;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów płaskich ustala się:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji



- miejsc postojowych lub garażowych,
- c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD1**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §27 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów, parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW9** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD6**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;

- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD6**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
  - 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Szpitalnej 2a-c, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
    - d) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
    - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
    - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
    - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
    - k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
    - l) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
    - m) wprowadzenie nakazu wyeksponowania osi widokowej od strony kanału drzewnego, zgodnie z rysunkiem planu.
9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW10** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe, takie jak np.: handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło:
    - a) w parterach budynków
    - b) w miejscach zaznaczonych na rysunku planu jako dominanty na ostatniej kondygnacji budynku (budynków) lecz wyłącznie usługi gastronomii, lub wyłącznie w odrębnym budynku handlowym na działce nr 55/23 z dopuszczeniem lokalizacji handlu na wszystkich kondygnacjach tego budynku, o powierzchni sprzedaży zgodnej z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla części nadziemnej budynków do 35% powierzchni działki,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla części podziemnej budynków do 45% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - e) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przesadzenia wartościowych drzew i krzewów,
  - f) preferuje się zachowanie istniejącego wysokiego zdrowego drzewostanu na granicy kwartału z wyłączeniem granicy od drogi **KDZ3 (KDG3)**;
  - g) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - h) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - i) w części usługowej zakaz lokalizowania działalności hurtowej,
  - j) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - k) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 6 kondygnacji nadziemnych (dla budynków lub części budynków zlokalizowanych w strefie o promieniu do 30 m licząc od budynku mieszkalnego położonego przy ul. Szpitalnej nr 2), lecz nie wyżej niż 18,5 m (licząc od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu), z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) do 8 kondygnacji nadziemnych dla pozostałych budynków i części budynków, lecz nie wyżej niż 25,0 m (licząc od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu), pod warunkiem realizacji części pośredniej o wysokości do 7 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 21,5 m (licząc od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu), stanowiącej przejście pomiędzy częściami 6-cio a 8-mio kondygnacyjnymi, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - c) dopuszcza się zabudowę do 9 kondygnacji dla części budynków zlokalizowanych w miejscach wyznaczonych pod dominanty (zgodnie z rysunkiem planu), lecz nie wyżej niż 28,0 m (licząc od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu), z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości odrębnego budynku handlowego:
- a) do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20 m (licząc od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu), z dopuszczeniem lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów płaskich,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów o formach niekonwencjonalnych;
- 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dla dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) w przypadku posadowienia budynków ośmio i dziewięciokondygnacyjnych ustala się nakaz

- zastosowania kondygnacji ósmej i dziewiątej jako cofniętej w stosunku do lica pozostałej części budynku,
- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - c) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - d) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - e) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasów drogowych **KDD7** lub **KDD6** – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD7**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy dojazdowej **KDD6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) dopuszcza się lokalizację wjazdu i zjazdu na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL1** w ilości 1 wjazd/zjazd na jedną działkę;
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - d) w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wymóg określony zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, uznaje się za spełniony w razie zawarcia umowy inwestora z gminą miasta Kołobrzeg na zrealizowanie brakujących miejsc parkingowych (obliczonych według sporządzonego wcześniej bilansu zapotrzebowania miejsc parkingowych dla projektowanego obiektu) w innym dogodnym miejscu tzn. w promieniu do 850 m od granic planowanej inwestycji przez inwestora lub wniesienia opłaty za każde niezrealizowane miejsce parkingowe zgodnie z przyjętą wcześniej umową, pozwalającą na zrealizowanie brakujących miejsc przez gminę w innym dogodnym miejscu.
  - e) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 11) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Szpitalnej 2a-c, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez wprowadzenie nakazu wyeksponowania osi widokowej od strony kanału drzewnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Szpitalnej 3 i 4, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych dla obiektu położonego przy ul. Szpitalnej 4,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
  - n) wprowadzenie nakazu wyeksponowania osi widokowej od strony kanału drzewnego, zgodnie z rysunkiem planu.
10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW12** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup> oraz gastronomia w poziomie pierwszej i ostatniej kondygnacji;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 12 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 38,8 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
    - d) dopuszcza się realizację kawiarni widokowej w poziomie 12-ej kondygnacji; jako rozbudowę istniejącej 12-tej kondygnacji (obecnie technicznej) pod warunkiem jej wycofania względem zewnętrznych elewacji o conajmniej 2,0m.
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów płaskich;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów płaskich ustala się:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

- d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD6**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w §27 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) w przypadku braku możliwości realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych wymóg określony zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, uznaje się za spełniony w razie zawarcia umowy inwestora z gminą miasta Kołobrzeg na zrealizowanie brakujących miejsc parkingowych (obliczonych według sporządzonego wcześniej bilansu zapotrzebowania miejsc parkingowych dla projektowanego obiektu) w innym dogodnym miejscu tzn. w promieniu do 850 m od granic planowanej inwestycji przez inwestora lub wniesienia opłaty za każde niezrealizowane miejsce parkingowe zgodnie z przyjętą wcześniej umową, pozwalającą na zrealizowanie brakujących miejsc przez gminę w innym dogodnym miejscu,
  - d) dopuszcza się realizację części wymogów, parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW13** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD14** i ulicy zbiorczej **KDZ3**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączeniowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,

- c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD14**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Młyńskiej 10, 11, 12, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. Młyńskiej 10,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - k) wprowadzenie możliwości realizacji witryn sklepowych, nawiązujących do stylu kamienicy w parterze budynku przy ul. Młyńskiej 10 (w przypadku już istniejących witryn wprowadzenie nakazu ich dostosowania do ww. wytycznych),
  - l) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - m) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - n) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i

elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding).

12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW14** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD14** i ulicy zbiorczej **KDZ3**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączeniowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD14**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych,



zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,

- c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Młyńskiej 9, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
- d) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia elewacji ceglanych,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
- f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
- g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW15** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic lokalnych **KDL1** i ulic zbiorczych **KDZ1**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW16** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22** i ulicy zbiorczej **KDZ2**, a dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału – równoległe do najbliższej ulicy;
  - b) dla części kwartału, tworzących zwarte pierzeje, dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ2**, oraz stosowanie dachów z attyką z układem kalenic prostopadłe do ulicy zbiorczej **KDZ2**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
  - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22**, oraz z ulicy zbiorczej **KDZ2** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. 1 Maja 2, przy ul. Wolności 7, 8, 9, 12A, 14 i 15, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. 1 Maja 2, przy ul. Wolności 12A, 14 i 15,
  - d) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia detali architektonicznych w obiektach położonych przy ul. Wolności 8, 9,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. 1 Maja 2 od strony zaplecza,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 1 Maja 2,
  - g) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,

- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- j) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- k) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- l) wprowadzenie możliwości realizacji witryn sklepowych nawiązujących do stylu kamienicy w parterze budynków przy ul. Wolności 7, 8, 9, 12A, 1415
- m) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- n) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- o) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW17** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD19**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,

- b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD19**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.
16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW18** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ1**, oraz równoległe do ulicy głównej **KDG1**,
    - b) dla części kwartału, tworzących zwarte pierzeje, dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ1**, oraz stosowanie dachów z attyką z układem kalenic prostopadłe do ulicy zbiorczej **KDZ1**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
    - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy zbiorczej **KDZ1**, oraz z ulicy głównej **KDG1** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Jedności Narodowej 78, 79 oraz przy ul. Żurawiej 24, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. Jedności Narodowej 78, 79,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
  - e) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia detali architektonicznych,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. Żurawiej 24,
  - g) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. Żurawiej 24,
  - h) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - j) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - k) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - l) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - m) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - n) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - o) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW19** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy głównej **KDG1**,
  - b) dla części kwartału, tworzących zwarte pierzeje, dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic równoległe do ulicy głównej **KDG1**, oraz stosowanie dachów z attyką z układem kalenic prostopadle do ulicy głównej **KDG1**,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
  - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy głównej **KDG1** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Żurawiej 20, 21, 22, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy z wyjątkiem obiektów położonych przy ul. Żurawiej 20, 21,
- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
- d) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych z wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
- e) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- g) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- h) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- i) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- j) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- k) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW20** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: ustala się nakaz stosowania dachów płaskich,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów płaskich ustala się:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;



- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD21**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Jedności Narodowej 83, 84, 85 przy ul. Łopuskiego 50, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
  - d) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia elewacji ceglanych,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących wartościowych ogrodzeń,
  - k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW21** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD20** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL3**, dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału – równoległe do najbliższej ulicy;
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD20**, , a także na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z

dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW22** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ1**,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic prostopadle do ulicy zbiorczej **KDZ1**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych,

zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,

- c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW23** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22** oraz do ulicy lokalnej **KDL5**,
  - b) dla części kwartału, tworzących zwarte pierzeje, dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22** oraz do ulicy lokalnej **KDL5**, oraz stosowanie dachów z attyką z układem kalenic prostopadłe do ulicy dojazdowej **KDD22** oraz do ulicy lokalnej **KDL5**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
  - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;

- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22** oraz z ulicy lokalnej **KDL5** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojzdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. 1 Maja 49, przy ul. Mazowieckiej 39, 40, 41, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem obiektów położonych przy ul. 1 Maja 49,
  - d) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych dla obiektu położonego przy ul. Mazowieckiej 39,
  - e) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia detali architektonicznych w obiektach położonych przy ul. Mazowieckiej 40, 41,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 1 Maja 49,
  - g) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 1 Maja 49,
  - h) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - j) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednoczenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - k) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - l) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - m) wprowadzenie możliwości realizacji witryn sklepowych nawiązujących do stylu kamienicy w parterze obiektów przy ul. Mazowieckiej 41 (w przypadku istniejących witryn wprowadzenie nakazu ich dostosowania do ww. wytycznych),
  - n) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - o) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - p) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW24** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic lokalnych **KDL4, KDL5**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDL4, KDL5** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Mazowieckiej 35, 36, 37, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - e) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów

- okiennych i drzwiowych,
- f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- g) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- h) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- i) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- j) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- k) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW25** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**, dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
  - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji

- miejsc postojowych lub garażowych,
- c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW26** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22**,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji



- miejsc postojowych lub garażowych,
- c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. 1 Maja 3, 9-15, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - d) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - f) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - g) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - h) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - i) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - j) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW27** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w

- ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
26. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW28** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**, a dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic prostopadle do ulicy zbiorczej **KDZ4**
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic j.w.;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączeniowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
    - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy zbiorczej **KDZ4** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na cały zespół zabudowy,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW29** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) dla budynków usytuowanych wzdłuż ulicy dojazdowej **KDD22** ustala się:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - b) dla pozostałej części kwartału ustala się:
    - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22** oraz równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**, a dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic prostopadle do ulicy zbiorczej **KDZ4**;
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z układem kalenic j.w.,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączeniowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) dla dachów mansardowych kąt nachylenia 50° do 75°
  - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z dojazdowej **KDD22**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW30** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD22** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL4**,
    - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDD22**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na

działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

9) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22**, a także na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

29. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW31** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,

- b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna, na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW32** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków lub wolnostojące, takie jak: handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło.
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych lub rzemiosła:
    - a) do 1 kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 5,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy głównej **KDG1**;
  - 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:

- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane;
- 10) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy głównej **KDG1** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
- 11) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Żurawiej 18, 19, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - e) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - g) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - h) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - i) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - j) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - k) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW33** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,



- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL3**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD27**, a także

- na zasadach prawoskrętu z ulic lokalnej **KDL3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
32. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW34** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27** oraz równoległe do ulic lokalnych **KDL3** i **KDL6**,
    - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27**,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 30° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia

- pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
- b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD27**, a także na zasadach prawoskrętu z ulic lokalnych **KDL3** i **KDL6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW35** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic lokalnych **KDL3** i **KDL6**,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
  - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
  - kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD28**, a także na zasadach prawoskrętu z ulic lokalnych **KDL3** i **KDL6w** ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Mazowieckiej 2, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może

przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,

- l) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW36** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD29** i **KDD31** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL4**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,

- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD29** i **KDD31**, a także na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) dla obiektów położonych przy ul. Mazowieckiej, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych,
    - wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
    - wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
    - wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
  - b) dla wartościowych ogrodzeń od strony ul. Mazowieckiej wprowadzenie nakazu ich ochrony,
35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW37** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,

- g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD30** i **KDD31** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL4**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy, w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD30** i **KDD31**, a także na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW38** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic do ulicy lokalnej **KDL4**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW5**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.
37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW39** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,



- d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD39**, a także na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty 95, 96B, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96B,
    - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych dla obiektu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96B,
    - d) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacji frontowej dla obiektu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty 95,
    - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów za wyjątkiem obiektu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96B od strony zalepcza pod warunkiem zachowania symetrii,
    - f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową oraz za wyjątkiem za wyjątkiem obiektu

położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96B,

- g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem części obiektu objętych rozbudową,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- k) wprowadzenie możliwości realizacji witryn sklepowych nawiązujących do stylu kamienicy w parterze obiektu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty 96B,
- l) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- m) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- n) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW40** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27** i **KDD32** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL6**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL6**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,

- kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD27 i KDD32**, a także na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW42** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27** i **KDD33** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL5** i **KDL6**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL6**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD27** i **KDD33**, a także na zasadach prawoskrętu z ulic lokalnych **KDL5** i **KDL6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
40. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW43** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie

jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;

- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL5**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW4**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - a) dla obiektów położonych przy ul. Mazowieckiej, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych,

- wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
  - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
- b) dla wartościowych ogrodzeń od strony ul. Mazowieckiej wprowadzenie nakazu ich ochrony

41. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW44** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL5**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL5**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD27**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.,
42. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW45** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się lokalizację nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - g) dopuszcza się lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 17,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,7 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD34**,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD34**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
43. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW46** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,



- c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD30, KDD37** oraz równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 30° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD30, KDD37**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
44. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW47** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z

- zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
- d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ4**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty 90, 91, 92, 93, 94, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie możliwości realizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości, co najmniej 18 m od frontu działki, maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowych,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów za wyjątkiem od strony zaplecza pod warunkiem zachowania symetrii,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów

- okiennych i drzwiowych,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

45. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW48** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD30, KDD37, KDD38,**
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w

- odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD30, KDD37, KDD38,**
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
46. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW49** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 38% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przesadzenia wartościowych drzew i krzewów,
    - e) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - f) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - g) zakaz lokalizowania działalności hurtowej,
    - h) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - i) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 20,5m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,9m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD31, KDD34**, oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL5**,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 2,2 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD31, KDD34**, a także z ulicy lokalnej **KDL5** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.,
47. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW50** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w

- obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD30, KDD38**, oraz równoległe do ulicy głównej **KDG2**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD38**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD38**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z

dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

48. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW51** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD30, KDD38**, oraz równoległe do ulicy głównej **KDG2**,
    - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD38**,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 30° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania

prefabrykowanych płyt betonowych;

- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD30, KDD38**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

49. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW52** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL9**, oraz równoległe do ulicy głównej **KDG3**,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka



- cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL9** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
50. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW53** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,

- c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy głównej **KDG3**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty 72, 73, 74, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie możliwości realizacji budynków gospodarczych i garaży w odległości, co najmniej 18 m od frontu działki, maksymalnie do wysokości okapu budynku istniejącego,
  - d) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowych,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów za wyjątkiem od strony zaplecza pod warunkiem zachowania symetrii,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

51. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW54** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) dla budynków usytuowanych wzdłuż ulicy dojazdowej **KDD45** ustala się:
    - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - b) dla pozostałej części kwartału ustala się:
    - do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD45, KDD46**, oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL9**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału – równoległe do ulicy lokalnej **KDL9**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,

- b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD45**, **KDD46**, a także z ulicy lokalnej **KDL9** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
52. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW55** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD46**, oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL9**,
    - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału – równoległe do ulicy dojazdowej **KDD46**,
    - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;

- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 30° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD46**, a także z ulicy lokalnej **KDL9** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
53. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW56** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i

- garażowych,
- h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
- do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic prostopadle do ulicy lokalnej **KDL10**,
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic j.w.;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - w przypadku nowo powstałej zabudowy w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
  - dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.
54. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem **MW57** ustala się:
- Przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi nieuciążliwe w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - Zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z

- zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
- d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 13,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy głównej **KDG3** oraz dachów płaskich,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką, materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek lub blachą trapezową itp., w odcieniach czerwieni lub grafitu;
    - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
    - c) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział wtórny działki oraz możliwość wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadzie prawoskrętu z ulicy kołalnej **KDL12**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
    - c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

**§ 17. 1.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **U1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi: muzeum, skansen, itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi gastronomiczne hotelowo-pensjonatowe i rozrywki oraz pijalni wód mineralnych i łąźni solankowych;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w

- obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) zagospodarowanie małego basenu na solankę oraz ekspozycję makiety warzelni soli,
  - i) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 2) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD1** i **KDD2**, dla budynków położonych wzdłuż ulic, a dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału – równoległe do najbliższej ulicy;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, gontem lub strzechą;
- 5) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 6) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 7) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD1** i **KDD2**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **U2** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację pod warunkiem lokalizacji mieszkań na 4 kondygnacji lub na 3 i 4 kondygnacji,
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w



- ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla przeznaczenia podstawowego:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla przeznaczenia dopuszczalnego (uzupełniającego):
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL1**;
  - 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 8) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 10) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD6**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **U3**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojący obiekt usługowy, gastronomiczny lub handlowy;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD6**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział działek;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD6**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
  - 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Szpitalnej 8, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
    - d) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
    - e) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem możliwości powiększenia okna i/lub odtworzenia otworu drzwiowego w elewacji północnej,
    - f) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - h) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
    - i) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - j) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
    - k) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
    - l) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **U4** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,

- gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD15**,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD15**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
  - 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Basztowej 1, 1A, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
- d) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia elewacji ceglanych,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
- f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **U5** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;

- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD14**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem **U6** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne,
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°,
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD9**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ1**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami,
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) dla obiektu położonego przy ul. Jedności Narodowej 12B, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia elewacji ceglanych,
    - wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
    - wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
    - wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
    - wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding),
  - b) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących wartościowych ogrodzeń od strony ul. Jedności Narodowej.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **U7** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, lokale biurowe, itp.,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi administracji,
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ1**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL1**, oraz z ulicy zbiorczej **KDZ1**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
  - 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
    - a) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących wartościowych ogrodzeń od strony ul. Jedności

Narodowej i od strony ulicy Łopuskiego.

8. Dla terenów oznaczonych symbolem **U8** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, warsztaty samochodowe i naukę jazdy, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywkę itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się lokalizację mieszkań na 4 kondygnacji lub na 3 i 4 kondygnacji lub na 2, 3 i 4 kondygnacji,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla przeznaczenia podstawowego:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla przeznaczenia dopuszczalnego (uzupełniającego):
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic zbiorczych **KDZ2, KDZ4,**
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,



- c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 10) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z zasadach prawoskrętu z ulic zbiorczych **KDZ2, KDZ4**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **U9**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi handlu: kubaturowe oraz na wolnym powietrzu, tj. targowisko;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi administracji, usługi sanitarne dla potrzeb obsługi targowiska;
  - 4) Zasady zagospodarowania terenu:
    - c) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) nakaz zlokalizowania kubaturowych usług handlu w zabudowie zwartej, wytwarzającej pierzeje handlowe w jednorodnym stylu architektonicznym,
    - e) dopasowanie stylem i charakterem obiektów obsługi targowiska, tj. biur i sanitariatów do zabudowy usługowej,
    - f) nakaz zapewnienia miejsc dla zespołu zadaszonych straganów niebędących trwale związanych z gruntem,
    - g) wyznaczenie miejsc dla bezpośredniego handlu z samochodów dostawczych,
    - h) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki,
    - i) powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki,
    - j) place handlowe i chodniki zaleca się wykonać jako utwardzone z wyróżnieniem materiału lub faktury od jezdni,
    - k) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy z dostępem do ulicy,
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w

- odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów nieruchomości;
  - 10) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami **U10** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe pod usługi, usługowe warsztaty samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej,
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD19**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;

- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD19**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
11. Dla terenów oznaczonych symbolem **U11 i U12** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,

- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD19**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
12. Dla terenów oznaczonych symbolami **U13** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, gastronomia, itp.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi biurowe, produkcja artykułów spożywczych;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w

- odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD20** oraz z ulicy lokalnej **KDL3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
13. Dla terenów oznaczonych symbolem **U14** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację pod warunkiem lokalizacji mieszkań na 4 kondygnacji lub na 3 i 4 kondygnacji,
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla przeznaczenia podstawowego:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla przeznaczenia dopuszczalnego (uzupełniającego):
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulic dojazdowych **KDD20, KDD21**,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 18° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 8) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 10) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD20, KDL3**, oraz na zasadach prawoskrętu z ulicy **KDG1** w ilości jeden zjazd (istniejący);
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
14. Dla terenów oznaczonych symbolem **U15** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w

- ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL5** lub równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ1**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączeniowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL5** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
15. Dla terenów oznaczonych symbolem **U16** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
16. Dla terenu oznaczonego symbolem **U17** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, lokale biurowe, itp.,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi administracji, baza MWiK, myjnia;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszcza się lokalizację nowych wolnostojących budynków pomocniczych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów



- płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami;
17. Dla terenów oznaczonych symbolem **U18** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem

terenu;

- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
18. Dla terenów oznaczonych symbolem **U19** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, na 2, 3 i 4 kondygnacji;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkaniowych z usługami w parterach:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 8) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 10) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi **KDX9**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
19. Dla terenów oznaczonych symbolem **U20** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w

- obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22** oraz z ulicy lokalnej **KDL4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
20. Dla terenów oznaczonych symbolem **U21** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD29**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
21. Dla terenów oznaczonych symbolami **U22** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe pod usługi ogólne, usługowe warsztaty samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,

- d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD39**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem **U23** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe pod usługi ogólne, pensjonat, hotel, itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne usługi oświaty i administracji;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w

- obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD19, KDD40**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami,
23. Dla terenów oznaczonych symbolami **U24** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomia, itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi biurowe, produkcja artykułów spożywczych (wędzarnia) oraz dopuszcza się możliwość lokalizacji mieszkania dla właściciela w obrębie danej posesji;
  - 3) Dopuszcza się realizację stacji paliw wg wymagań technicznych i technologicznych przy skrzyżowaniu ulic **KDG1** i **KDD32**;

- 4) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
- 7) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 10) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW3** oraz z ulicy dojazdowej **KDD32**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG1**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.



24. Dla terenów oznaczonych symbolami **U25** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomia, itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi biurowe, produkcja artykułów spożywczych;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW4**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych,

zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

25. Dla terenu oznaczonego symbolem **U26** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, biurowe, administracji, wystawiennictwo, itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi zdrowia (przychodnia, hospicjum);
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW4** oraz z ulicy dojazdowej **KDD27**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem **U27** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, biurowe, administracji, wystawiennictwo, itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi zdrowia (przychodnia, hospicjum);
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: ustala się nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy **KDD29**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD29**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
27. Dla terenów oznaczonych symbolem **U28** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m<sup>2</sup>,

- gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD35** oraz z ulicy lokalnej **KDL6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

28. Dla terenów oznaczonych symbolem **U29** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL7** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także w

uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulic głównych **KDG1** i **KDG2** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,

- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

29. Dla terenów oznaczonych symbolem **U30** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połączonych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,

- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD42**,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
30. Dla terenów oznaczonych symbolem **U31** ustala się:
- Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka, stacja paliw z motelem (istniejąca), itp.;
  - Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - Zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - do 2 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - Pozostałe warunki zabudowy:
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL8** w ilości jeden wjazd/zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.
31. Dla terenów oznaczonych symbolem **U33** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na



działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

9) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL9** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

32. Dla terenów oznaczonych symbolem **U34** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

- c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD47**, **KDD48**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL8**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
33. Dla terenów oznaczonych symbolem **U35**, **U36** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.

- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) dla kwartału **U35** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD51**,
    - b) dla kwartału **U36** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD68**,
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
34. Dla terenów oznaczonych symbolami **U37** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, gastronomia, itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi biurowe, produkcja artykułów spożywczych, stacja paliw i autogazu, baza samochodów, myjnia, plac składowy, warsztaty;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.

- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD44** i **KDD71**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL9**, w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
35. Dla terenów oznaczonych symbolami **U38** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi ogólne, usługowe warsztaty i salony samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomia, wystawiennictwo, rozrywka itp.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kulturowe i biurowe, stacje paliw,
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,

- pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD46** oraz z ulic lokalnych **KDL9** i **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
36. Dla terenów oznaczonych symbolami **U39** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe pod usługi ogólne, usługowe warsztaty samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;

- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD101**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
37. Dla terenów oznaczonych symbolem **U40** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka

- cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°,
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD101**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
38. Dla terenów oznaczonych symbolem **U41** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod funkcję mieszkaniową, usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:

- stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°,
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD50, KDD53, KDD54,**
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
39. Dla terenów oznaczonych symbolem **U42** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe, dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;



- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL12** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
40. Dla terenów oznaczonych symbolami **U43, U44** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe pod usługi ogólne, usługowe warsztaty samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem

terenu;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD98, KDD99**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
41. Dla terenów oznaczonych symbolem **U45** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD58**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
42. Dla terenów oznaczonych symbolami **U46** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi ogólne, usługowe warsztaty i salony samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomia, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kulturowe i biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;

- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
43. Dla terenów oznaczonych symbolami **U47** ustala się:
- 5) Przeznaczenie podstawowe: usługi ogólne, usługowe warsztaty i salony samochodowe, lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomia, wystawiennictwo, rozrywka itp., zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - 6) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kulturowe i biurowe;
  - 8) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w

- ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 2) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkaniowych wielorodzinnych:
    - a) do 6 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 18,5 m (licząc od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu),
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) dla zabudowy usługowej:
    - b) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
    - e) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - f) minimalne wielkości działek 1000 m<sup>2</sup>,
    - g) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - h) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowych **KDD98** oraz z ulicy lokalnej **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

44. Dla terenów oznaczonych symbolami **U48, U49** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, związane z obsługą terenu cmentarza;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kamieniarskie i inne związane z obsługą terenu cmentarza;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD102**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami,

45. Dla terenu oznaczonego symbolem **U50**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod stacje paliw;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD102**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami

dojazdami.

46. Dla terenu oznaczonego symbolem **U51**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD102**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami



dojazdami.

47. Dla terenów oznaczonych symbolem **U52** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, wystawiennictwo, rozrywka itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kultury, biurowo-administracyjne;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD106**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
48. Dla terenów oznaczonych symbolem **U53** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod wolnostojące obiekty usługowe, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi biurowe;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,

- b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD106, KDD108,**
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
49. Dla terenów oznaczonych symbolem **U54, U55** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, gastronomię, rozrywka, itp. z wyłączeniem stacji paliw;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi hotelarskie, biurowo-administracyjne;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszcza się lokalizację nowych wolnostojących budynków pomocniczych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych oraz niekonwencjonalnych form dachu;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°,
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) dla terenu **U54** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD32** oraz z ulicy lokalnej **KDL6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) dla terenu **U55** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD33, KDD35** oraz z ulic lokalnych **KDL5 i KDL6** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty – przedszkole;
- 2) Zasady zagospodarowania:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna lokalizacja wolnostojącego budynku pomocniczego i/lub garażowego nawiązującego do bryły budynku przedszkola;
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie niekonwencjonalnych form architektury baśniowej dla samego obiektu przedszkolnego oraz małej architektury mu towarzyszącej;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

- c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD3**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo2** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkołę z salą gimnastyczną oraz terenami przeznaczonymi pod boiska sportowe;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): inne obiekty sportowe, pływalnia;
  - 3) Zasady zagospodarowania:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości:
    - a) dla budynków usługowych ustala się:
      - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
      - maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,
      - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
    - b) dla sali gimnastycznej i pływalni ustala się:
      - wg wymagań technologicznych;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW1** oraz nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD8** i **KDD9**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) dla obiektów położonych przy ul. Łopuskiego 42-44, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacjach,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych,
    - wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
    - wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
    - wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - wprowadzenie nakazu ochrony oryginalnego historycznego wystroju wnętrz oraz zakazu likwidacji pozostałych historycznych obiektów małej architektury,
    - wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
    - wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding),
  - b) dla wartościowych ogrodzeń od strony ul. Łopuskiego i ul. Śliwińskiego wprowadzenie nakazu ich ochrony.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkołę, internat;
  - 2) Zasady zagospodarowania:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z

- uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
- d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości: dla budynków usługowych ustala się:
- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD10** oraz równoległe do ulicy lokalnej **KDL1**;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD10**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy lokalnej **KDL1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo4** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkołę z salą gimnastyczną oraz terenami przeznaczonymi pod boiska sportowe;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w

- obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości:
- a) dla budynków usługowych ustala się:
- do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,
  - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
- b) dla sali gimnastycznej i pływalni ustala się:
- wg wymagań technologicznych;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
- stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,,
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD10, KDD12, KDD13,**
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo5** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkoły wyższe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi zdrowia i administracji, filie szkół wyższych, banków;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:



- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy zbiorczej **KDZ1**;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL2** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Łopuskiego, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,

- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacjach,
- d) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
- f) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
- g) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- j) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- k) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- l) wprowadzenie nakazu ochrony oryginalnej kraty w podokniu pierwszej kondygnacji,
- m) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- n) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- o) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

6. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo6** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkoły wyższe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi zdrowia i administracji, filie szkół wyższych, banków, zakład weterynarii, usługi ogólne, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, hotelarskiej na 2, 3 i 4 kondygnacji;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni,

- brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD21** oraz z ulic lokalnych **KDL2** i **KDL3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Łopuskiego, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) dopuszczenie nadbudowy przy zachowaniu historycznego charakteru i stylu budynku,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacjach,
  - d) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
  - g) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych nadbudową,
  - h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - j) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - k) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - l) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - m) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - n) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
7. Dla terenów oznaczonych symbolami **Uo7** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkoły wyższe wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi zdrowia i administracji, filie szkół wyższych, banków;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulic lokalnych **KDL2** i **KDL3** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Łopuskiego, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacjach,
- d) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia detali architektonicznych,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
- f) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
- g) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- j) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- k) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- l) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- m) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- n) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

8. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo8** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkołę z salą gimnastyczną oraz terenami przeznaczonymi pod boiska sportowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): inne obiekty sportowe, pływalnia;
- 3) Zasady zagospodarowania:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości:
  - a) dla budynków usługowych ustala się:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
  - b) dla sali gimnastycznej i pływalni ustala się:
    - wg wymagań technologicznych;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni,

- brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
- kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m,
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD22** oraz z ulicy lokalnej **KDL5** na zasadach prawoskrętu w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
9. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo9** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkoły wyższe wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi zdrowia i administracji, filie szkół wyższych, banków;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL5**;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:

- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW4**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami;
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) dla obiektów położonych przy ul. Mazowieckiej, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
    - wprowadzenie zakazu rozbudowy,
    - wprowadzenie zakazu nadbudowy,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacjach,
    - wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia elewacji ceglanych,
    - wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
    - wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
    - wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
    - wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
    - wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
    - wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).
  - b) dla wartościowych ogrodzeń od strony ul. Mazowieckiej wprowadzenie nakazu ich ochrony,
10. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo10** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkołę z salą gimnastyczną oraz terenami przeznaczonymi pod boiska sportowe oraz inne obiekty sportowe, pływalnia, przedszkole
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi sportu na wolnym powietrzu, tj. boiska na użytek szkoły;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości:
- a) dla budynków usługowych ustala się:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
  - b) dla sali gimnastycznej i pływalni ustala się:
    - wg wymagań technologicznych;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27** lub **KDD31** ;
  - b) dopuszcza się niekonwencjonalne formy dachów oraz dachy płaskie;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych ustala się:
- a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD27**, **KDD31** i **KDW4**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
- 10) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Mazowieckiej, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej



formy poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
- b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
- c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń elewacji frontowej,
- d) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia elewacji ceglanych,
- e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
- f) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem części obiektów objętych rozbudową,
- g) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- i) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
- j) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
- k) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- l) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
- m) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

11. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo11** i **Uo12** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty: szkołę z salą gimnastyczną oraz terenami przeznaczonymi pod boiska sportowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): inne obiekty sportowe, pływalnia;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości:
  - a) dla budynków usługowych ustala się:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
  - b) dla sali gimnastycznej i pływalni ustala się:
    - wg wymagań technologicznych;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,

- pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
  - kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD50, KDD52, KDD53**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
- 12. Dla terenów oznaczonych symbolem **Uo13** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi oświaty – przedszkole;
  - 2) Zasady zagospodarowania:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszczalna lokalizacja wolnostojącego budynku pomocniczego i/lub garażowego nawiązującego do bryły budynku przedszkola;
    - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
    - b) dopuszcza się wprowadzenie niekonwencjonalnych form architektury baśniowej dla samego obiektu przedszkolnego oraz małej architektury mu towarzyszącej;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
  - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,,
- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
  - kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 30,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD44**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **Ua1**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi administracji wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): w przypadku przeniesienia istniejących usług administracji dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z warunkami i zasadami zagospodarowania jak dla zabudowy oznaczonej symbolem MW28.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;

- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy zbiorczej **KDZ4** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz pojazdów uprzywilejowanych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **Ua2** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod siedzibę straży pożarnej;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczalna lokalizacja wolnostojących budynków pomocniczych i garażowych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) dla części biurowej:
      - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
      - maksymalna wysokość budynku do 17,0 m,

- dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - b) maksymalna wysokość remizy wg wymagań technologicznych;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
    - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD41**,
    - b) dla pojazdów uprzywilejowanych bezpośredni wyjazd na ulicę **KDG1** zaopatrzony w sygnalizację świetlną,
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz pojazdów uprzywilejowanych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **Ua3**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod posterunek policji;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,

- b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
- c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie niekonwencjonalnych form architektury paramilitarnej dla samego obiektu oraz małej architektury mu towarzyszącej;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD45**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz pojazdów uprzywilejowanych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.

**§ 20. 1.** Dla terenów usług kultury oznaczonych symbolami **Uk1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi kultury, tj. kościół wraz z obiektami towarzyszącymi.
- 2) Zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów garażowych.
  - c) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - f) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - h) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - i) zakazuje się lokalizacji obiektów garażowych,
  - j) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych;

- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) dla budynków towarzyszących obiektom sakralnym (kościółom) ustala się:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - b) dla obiektów sakralnych (kościółów) ustala się:
    - maksymalna wysokość budynku do 25,0 m;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych,
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: dla dachów stromych:
  - a) kąt nachylenia od 25° do 80°,
  - b) pokrycie materiałem typu: dachówka ceramiczna, blacha miedziana, gont, łupek, itp., w odcieniach czerwieni, czerni lub grafitu;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 15,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD6**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
- 9) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: dla obiektów położonych przy ul. Szpitalnej 1, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez:
  - a) wprowadzenie zakazu rozbudowy,
  - b) wprowadzenie zakazu nadbudowy,
  - c) wprowadzenie zakazu realizacji dociepleń zewnętrznych na elewacjach,
  - d) wprowadzenie nakazu zachowania i odtworzenia detali architektonicznych,
  - e) wprowadzenie zakazu realizacji balkonów,
  - f) wprowadzenie zakazu realizacji lukarn i okien połaciowych,
  - g) wprowadzenie zakazu realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - h) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
  - i) wprowadzenie nakazu zachowania oraz odtworzenia i ujednolicenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - j) wprowadzenie, w przypadku przebudowy dachów stromych, nakazu pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub grafitu lub blachą miedzianą,
  - k) wprowadzenie możliwości wymiany stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
  - l) wprowadzenie nakazu ochrony istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
  - m) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczanie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany,
  - n) wprowadzenie zakazu wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

2. Dla terenu usług kultury, oznaczonego symbolem **Uk2** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi kultury, tj. bibliotekę;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
    - h) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 15,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD6, KDD7**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
3. Dla terenów usług kultury oznaczonych symbolem **Uk3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi kultury, tj. kościół wraz z obiektami towarzyszącymi;



- 2) Zasady zagospodarowania:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) zakaz lokalizacji obiektów garażowych,
  - h) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych;
- 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) dla budynków towarzyszących obiektom sakralnym (kościółom) ustala się:
    - do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - b) dla obiektów sakralnych (kościółów) ustala się:
    - maksymalna wysokość budynku do 25,0 m;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia od 25° do 80°,
  - b) pokrycie materiałem typu: dachówka ceramiczna, blacha miedziana, gont, łupek, itp., w odcieniach czerwieni, czerni lub grafitu;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 15,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.
4. Dla terenu usług kultury, oznaczonego symbolem **Uk4** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi kultury - muzeum wraz z niezbędnym zapleczem, tj. ekspozycją zbiorów muzealnych, magazynami zbiorów wraz z salami konserwacji, częścią administracyjną oraz biblioteką itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające):
    - a) zgodne z przeznaczeniem podstawowym wraz z poszerzeniem o lokalizację usług, tj. hotel, gastronomię, handel do 400m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami nieuciążliwymi w parterach budynków, takie jak: handel, gastronomia, usługi ogólne oraz nieuciążliwe rzemiosło, o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
- a) do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym przy zastosowaniu dachu stromego pięta kondygnacja jako poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 18,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy dojazdowej **KDD27 i KDD28** oraz równoległe do ulicy **KDL5 i KDL6**,
  - b) dla pozostałych budynków położonych wewnątrz kwartału dopuszcza się stosowanie dachów stromych z układem kalenic równoległe do ulicy lokalnej **KDL6**,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych, z układem kalenic jw.;
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów o formach niekonwencjonalnych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze tj. magazynowe lub dla mieszkańców, oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - c) w przypadku nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej typu: hotel w podpiwniczeniu ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych lub garażowych,
  - d) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 50,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD27 i KDD28**, a także na zasadach prawoskrętu z ulic lokalnych **KDL5 i KDL6** w ilości 1 zjazd na

- jedną działkę,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- c) dopuszcza się realizację części wymogów parkingowych w podziemnych kondygnacjach budynków, a także jako usytuowanych, co najmniej w części pod poziomem terenu, z dachami przykrytymi dostępną dla mieszkańców zielenią.

**§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **Uz1**, ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: szpital miejski wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, tj. np. magazynów, szatni personelu, kuchni, pralni, apteki i innych zgodnie z ustawą o zakładach opieki zdrowotnej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz poszerzone o lokalizację basenu i sali gimnastycznej;
- 3) Zasady zagospodarowania:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalne jest lokalizowanie pomieszczeń (z wyjątkiem pokoi chorych), poniżej parteru budynku, pod warunkiem obniżenia otaczającego terenu o 0,3 m poniżej podłogi przylegających pomieszczeń, poprzez wykonanie skarpy o nachyleniu nie większym niż 45°,
  - f) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) dla budynku szpitala, ustala się:
    - do 8 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 34,0 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 2,0 m ponad poziomem terenu,
  - b) dla budynku sali gimnastycznej i pływalni ustala się:
    - maksymalna wysokość wg wymagań technologicznych;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów płaskich;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia od 0° do 15°;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

- 9) Wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD12** oraz z ulicy lokalnej **KDL1**,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **Uz2** ustala się:
- Przeznaczenie podstawowe: pod usługi zdrowia: przychodnię wraz z obiektami towarzyszącymi o charakterze technicznym i pomocniczym, tj. np. szatni personelu, innych zgodnie z ustawą o zakładach opieki zdrowotnej;
  - Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz poszerzone o lokalizację apteki;
  - Zasady zagospodarowania terenu:
    - dopuszczalne jest lokalizowanie pomieszczeń, poniżej parteru budynku, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej.
    - dopuszczalne jest lokalizowanie obiektów towarzyszących o charakterze technicznym i pomocniczym, tj. np. szatni personelu i innych, poniżej poziomu terenu,
    - nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
  - Zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - dopuszczalne jest lokalizowanie pomieszczeń (z wyjątkiem pokoi chorych), poniżej parteru budynku, pod warunkiem obniżenia otaczającego terenu o 0,3 m poniżej podłogi przylegających pomieszczeń, poprzez wykonanie skarpy o nachyleniu nie większym niż 45°,
    - gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu,
    - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
  - Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;

- b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
  - kąt nachylenia od 0° do 10°;
  - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 10) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD44**, **KDD45**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **US1**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu – np. pływalnię, tor łuczniczy, lodowisko, stadion piłkarski z trybunami i urządzeniami towarzyszącymi itp.;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, hotel, biura, obiekty obsługi terenu;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów;
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej
  - i) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i o formach niekonwencjonalnych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien

- połaciowych,
  - kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD8**, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG1**,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US2**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu – np. pływalnię, tor łuczniczy, lodowisko, stadion piłkarski z trybunami i urządzeniami towarzyszącymi itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, hotel, biura, obiekty obsługi terenu;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki;
    - c) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
    - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej,
    - i) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,5 m,
    - c) dopuszcza się wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych,



- b) dopuszcza się stosowanie dachów o formach niekonwencjonalnych;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów: w przypadku dachów stromych ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - b) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 9) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW1**, a także z ulicy lokalnej **KDL1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **US3**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportowo – rekreacyjne kubaturowe, tj. sale sportowe, fitness club, itp.;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej,
    - i) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 1 kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:

- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,;
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy wewnętrznej **KDW2** a także z ulicy lokalnej **KDL5** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **US5** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu - korty tenisowe, boiska, lodowisko itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): hale sportowe, usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, obiekty obsługi terenu;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej,
    - h) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:



- a) nakaz stosowania dachów stromych,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów o formach niekonwencjonalnych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°;
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD38**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami **US6** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu, tj. np. boisk na użytek sąsiadującej zabudowy oraz placów zabaw dla dzieci;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
    - g) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
    - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej,
    - i) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 1 kondygnacji naziemnej, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,

- c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
      - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
      - kąt nachylenia od 25° do 45°,
      - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,,
    - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
      - kąt nachylenia od 0° do 10°;
      - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
      - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
  - 6) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
  - 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
    - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
  - 8) Wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD47, KDD57,**
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami **US7, US8** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu, tj. np. boisk na użytek sąsiadującej zabudowy oraz placów zabaw dla dzieci;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - c) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - d) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej,
    - f) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
  - 3) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m oraz

zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;

- 4) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 5) Wymogi komunikacyjne:
  - a) dla kwartału **US7** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD63, KDD66**,
  - b) dla kwartału **US8** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD82, KDD83**,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem **US9**, ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: pod usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu - korty tenisowe, boiska, lodowisko itp.;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): hale sportowe, usługi handlu do powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, obiekty obsługi terenu;
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
    - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
    - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej,
    - h) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 14,0 m,
    - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 15°,
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni, czerwieni lub grafitu;
  - 7) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m;
  - 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących

parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
- c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

9) Wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD84**,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **US10** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi rekreacyjne np. camping, pola namiotowe wraz z towarzyszącą obsługą terenu;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu, tj. np. boiska, lodowiska, stacje wodne, przystanie kajakowe, kąpielisko itp.;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji trwałej zabudowy kubaturowej,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 10% dla obiektów tymczasowych (teren zalewowy),
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70 % powierzchni kwartału,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych miejscach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, przenośnych obiektów takich, jak: prysznice, szalety, szatnie, małe punkty gastronomiczne do 20,0 m<sup>2</sup> każdy, itp.,
  - g) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, z wyjątkiem stacji następowych,
  - h) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji.
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków dla obiektów tymczasowych:
  - a) do 1 kondygnacji naziemnej,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 6,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów o formach niekonwencjonalnych;
- 6) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) zakaz grodzenia terenu;
- 7) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się dotychczasowy podział terenu;
- 8) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD101**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

§ 23. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **R1, R2, R3, R4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod uprawy polowe, łąki, pastwiska;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod wydzielenie dróg pieszych, rowerowych i konnych;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów trwałych lub tymczasowych,
  - b) zakaz grodzenia łąk i pól elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migracje

- zwierząt,
- c) zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek;
- 4) Wymogi komunikacyjne:
  - a) dla terenów **R1, R2** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD101**,
  - b) dla terenów **R3, R4** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD119**.

**§ 24.** Dla terenów obsługi rolnictwa oznaczonych symbolem **RU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi handlu typu sprzedaż sadzonek, materiałów ogrodniczych, środków ochrony roślin itp., tereny baz transportu i komunikacji z zapleczem (np. myjnia, stacja paliw), schronisko dla zwierząt, biura i administrację.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów płaskich,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów niekonwencjonalnych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) dla dachów płaskich ustala się:
  - b) kąt nachylenia od 0° do 15°,
  - c) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni, czerwieni lub grafitu;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG3** w ilości 1 zjazd na



- jedną działkę,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami.

**§ 25.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem **P** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod lokalizację obiektów działalności gospodarczej, magazynowej, składowej oraz produkcyjnej nieuciążliwej dla środowiska oraz zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: wyłącznie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P7**, dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z warunkami i zasadami zagospodarowania jak dla zabudowy oznaczonej symbolem MW54 pod warunkiem takiego przeznaczenia na całości terenu.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki za wyjątkiem kwartałów **P2**, **P6**, **P10-12**,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla kwartałów **P2**, **P6**, **P10-12** - 45% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew i krzewów,
  - e) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych i gospodarczych,
  - h) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - a) dla wszystkich kwartałów z wyjątkiem zachodniej pierzei kwartału **P6** ustala się:
    - do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu,
  - b) dla zachodniej pierzei kwartału **P6** ustala się:
    - od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - maksymalna wysokość budynku do 7,5 m,
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) ustala się stosowanie dachów płaskich,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów niekonwencjonalnych;
- 6) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia od 0° do 15°,
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
- 7) Pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania

- prefabrykowanych płytów betonowych;
- 8) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
- minimalne wielkości działek 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalne szerokości frontów działek 20,0 m,
  - dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) Wymogi komunikacyjne:
- dla terenu **P2** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD19, KDD40, KDD41**,
  - dla terenu **P5** obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej **KDL7** a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - dla terenu **P6** obsługa komunikacyjna z ulic lokalnych **KDL6** i **KDL7** w ilości 1 zjazd na jedną działkę, a także w uzasadnionych przypadkach na zasadach prawoskrętu z ulicy głównej **KDG1** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - dla terenu **P7** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD45, KDD98**,
  - dla terenu **P8** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy lokalnej **KDL10**,
  - dla terenu **P9** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD46**, oraz z ulicy lokalnej **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - dla terenu **P10** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD46**,
  - dla terenu **P11** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD98, KDD99, KDD100**,
  - dla terenu **P12** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych **KDD98, KDD100** oraz z ulicy lokalnej **KDL10** w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

**§ 26.** Dla terenów zamkniętych, oznaczonych symbolem **Z** ustala się:

- granice terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu;
- strefę ochronną od granicy terenu kolejowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- nie wyznacza się strefy ochronnej, dla terenów zamkniętych ustanowionych przez MON odpowiednimi decyzjami.

**§ 27. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP1** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
- Zasady zagospodarowania terenu:
  - zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
  - obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
  - zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.

**2.** Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP2** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
- Zasady zagospodarowania terenu:
  - zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o

- wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
  - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
  - d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi,
  - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych;
  - f) nakaz wyznaczenia ścieżek pieszych i rowerowych wraz z obiektami towarzyszącymi (obiekty małej architektury).
3. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp., a także elementów wyposażenia placu zabaw,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP4** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP5** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych;
    - e) nakaz wyznaczenia ścieżek pieszych wraz z obiektami towarzyszącymi (obiekty małej architektury).
6. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP6** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi,
    - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych.
7. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP7, ZP8** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,



- c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
  - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
  - e) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od drogi oznaczonej symbolem **KDZ3**.
8. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP9, ZP10** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - e) nakaz wyznaczenia ścieżek pieszych i rowerowych wraz z obiektami towarzyszącymi (obiekty małej architektury).
9. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP11** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej;
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - e) zlokalizowanie obiektu małej architektury, tj. pomnika lub fontanny.
10. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP12** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp., a także elementów wyposażenia placu zabaw,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - e) dopuszczenie utworzenia placów sportowych (boisk) z naturalną nawierzchnią,
    - f) możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi.
11. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP13** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - e) utworzenie oczek wodnych zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) wyznaczenie ścieżki pieszej i rowerowej zgodnie z projektem urządzenia zieleni,
    - g) obowiązek wprowadzenia elementów zagospodarowania związanych z funkcją parku, w tym obiektów małej architektury oraz elementów wyposażenia placu zabaw,
    - h) dopuszcza się lokalizację boisk o nawierzchni trawiastej, ścieżki zdrowia, itp.,
    - i) dopuszcza się organizację imprez masowych.
12. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP14** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - e) dopuszczenie utworzenia placów sportowych (boisk) z naturalną nawierzchnią,
    - f) możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi,
    - g) wprowadzenie zieleni izolacyjnej od drogi **KDG2**.
13. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP15** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw z obiektami towarzyszącymi,
    - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - f) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od linii kolejowej relacji Kołobrzeg – Trzebiatów.
14. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP16, ZP17** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw z obiektami towarzyszącymi,
    - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - f) możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi.
15. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP18** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
    - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
    - d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi,
    - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
    - f) nakaz wyznaczenia ścieżek pieszych i rowerowych wraz z obiektami towarzyszącymi (obiekty małej architektury).
16. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP19** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o

- wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
- c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
- d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi,
- e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
- f) wprowadzenie dodatkowych nasadzeń.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP20, ZP21** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny zieleni publicznej urządzonej z elementami wypoczynkowo-sportowymi (m.in. plac zabaw dla dzieci);
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia o wielopiętrowej strukturze tj. trawniki, krzewy i drzewa o różnorodności gatunkowej,
  - c) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.,
  - d) dopuszcza się możliwość utworzenia placu zabaw dla dzieci z obiektami towarzyszącymi,
  - e) zakaz lokalizowania zabudowy w tym stacji transformatorowych,
  - f) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od drogi oznaczonej symbolem **KDG3**.

§ 28. Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych symbolem **ZD1, ZD2, ZD3, ZD4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod ogrody działkowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) na działce nr 388/1 obr 11: ogrodnictwo z dopuszczeniem lokalizacji szklarni i budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodnictwem o maksymalnej wysokości do 4,5 m i pow. zabudowy do 400 m<sup>2</sup>.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, tj. ogrodów działkowych,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew,
  - c) wydzielenie miejsca na odpady komunalne jako zbiorcze, zlokalizowane na terenie **ZD**;
- 4) Warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się budowę altan zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się ogrodzenia od strony alei jako ażurowe, o wysokości 1-1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - c) dopuszcza się wtórny podział geodezyjny w celu wyodrębnienia poszczególnych działek (ogródków);
- 5) Wymogi komunikacyjne:
  - a) dla kwartałów **ZD1, ZD2, ZD3** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD39**,
  - b) dla kwartałów **ZD4** obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej **KDD101**,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w przepisach szczególnych.

§ 29. Dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod cmentarz wraz obiektami towarzyszącymi takimi jak kaplica cmentarna;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się przebudowę kaplicy cmentarnej oraz budowę nowych obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą cmentarza;
  - b) ustala się obowiązek wydzielenia miejsca na odpady w granicach terenu, z dostępem do drogi,
  - c) brama cmentarna powinna tworzyć akcent przestrzenno architektoniczny;
- 3) Warunki zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 3,0 m - 6,0 m;
  - b) ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;

- c) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek;
- 4) Wyznacza się następujące strefy ochrony sanitarnej od granic terenu cmentarza, w których obowiązują:
  - a) do 50 m zakaz wznoszenia zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
  - b) do 150 m dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków, które będą podłączone do sieci wodociągowej.

**§ 30.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **WS1 - WS12** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny wód powierzchniowych, tj. rzekę, strumienie i kanały oraz oczka wodne;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) Warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację przystani zgodnie z § 33, ust. 2,
  - b) dopuszcza się budowę mostów i kładek, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się budowę pomostów i kei;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
  - a) dla obiektu na granicy terenów **WS1** i **WS2** (most nad Parsętą na ul. Łopuskiego), zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez wprowadzenie zakazu nadbudowy i przesłaniania oraz nakazu zachowania kształtu i formy elementów konstrukcyjnych i balustrad,
  - b) dla terenu **WS2** – dla relikwów baterdau (dwa filary), zlokalizowanych w pobliżu mostu przy ul. Młyńskiej, zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na formę architektoniczną, funkcję, styl oraz czas powstania nakazuje się prowadzenie działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy poprzez wprowadzenie nakazu odbudowy obiektu w formie nawiązującej do historycznej, z dopuszczeniem ograniczenia ilości historycznych podpór oraz możliwości wprowadzenia funkcji krytego pasażu (np. galerii obrazów).

**§ 31.** Dla terenów komunikacji wodnej, oznaczonych symbolem **KW1, KW2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: pod tereny komunikacji wodnej, tj. urządzonych przystani, pomostów i kei, wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) Warunki zabudowy:
  - a) nakazuje się lokalizację przystani zgodnie z § 33, ust. 2,
  - b) dopuszcza się budowę pomostów i kei.

## **Rozdział 12**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 32.** Ustala się nakaz przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów dla kwartałów: **MN27, MN31-32, MN37, MN62, MN78, MN86, MN93, MN98, MW10, MW13-14, MW29, MW34-35, MW37-38, MW44-46, MW48, MW50-52, MW54-55, MW57, U13, U20, U31-33, U38, Uo10, P5, P6, RU KDG1-2, KDZ3-5, KDL8-11, KDD15, KDD22, KDD29-31, KDD34, KDD36-38, KDD44-48, KDD101-105** zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 13**

### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW** i **KX**, ustala się:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla ulic **KDG** oraz **KDZ3-KDZ5** nakazuje się realizację dwóch jezdni o minimum dwóch pasach

ruchu;

- 4) dla drogi wojewódzkiej nr 102 ustala się, do czasu realizacji projektowanej ulicy **KDG2** (w ciągu drogi krajowej nr S-11), tymczasowe zachowanie jej klasy jako głównej na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem z projektowaną ulicą **KDG2** a centrum miasta, tj. w ciągu ulic **KDZ3**, **KDZ4**;
  - 5) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
    - a) ulice główne, **KDG** - 25,0 – 40,0 m,
    - b) ulice zbiorcze, **KDZ** - 20,0 – 30,0 m,
    - c) ulice lokalne, **KDL** - 12,0 – 22,0 m,
    - d) ulice dojazdowe, **KDD** - 10,0 – 18,0 m,
    - e) ulice wewnętrzne, **KDW** – 4,5 – 12,0 m,
    - f) ciągi piesze, **KX** - 3,0 – 10,0 m;
  - 6) dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 7) parametry ulic, tj. szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
  - 8) utrzymuje się parametry ulic istniejących, a w przypadku ich przebudowy, zgodnie z pkt.5.;
  - 9) dla nowoprojektowanych ulic **KDG**, **KDZ**, **KDL** ustala się wydzielenie pasa technicznego o szerokości minimum 3m w liniach rozgraniczających ulic;
  - 10) dla nowoprojektowanych ulic **KDD** ustala się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
  - 11) dla nowoprojektowanych ulic zbiorczych **KDZ3-5**, ustala się:
    - a) realizację dwóch jezdni o minimum dwóch pasach ruchu,
    - b) realizację ścieżki rowerowej po zachodniej stronie drogi;
  - 12) dla nowoprojektowanej ulicy lokalnej **KDL6** ustala się:
    - a) realizację pasa technicznego dla infrastruktury,
    - b) realizację miejsc postojowych równoległe do jezdni, po dwa miejsca oddzielone drzewami,
    - c) realizację obustronnej alei drzew, z uwzględnieniem w/w miejsc postojowych,
    - d) realizację obustronnych chodników,
    - e) realizację ścieżki rowerowej wzdłuż chodnika po wschodniej stronie drogi,
    - f) realizację osi jezdni w osi widokowej ukierunkowanej na wieżę katedry;
  - 13) dla nowoprojektowanej ulicy dojazdowej **KDD36** ustala się:
    - a) wprowadzenie elementów uspokajających ruch,
    - b) uprzywilejowanie ruchu pieszego,
    - c) realizację miejsc postojowych po wschodniej stronie drogi, prostopadle do drogi, przedzielonych drzewami;
2. W zakresie śródlądowych dróg wodnych ustala się:
    - a) lokalizację przystani, kąpieliska i stancy kajakowej na lewym brzegu Parsęty w sąsiedztwie terenów **US10**,
    - b) dopuszcza się lokalizację kąpieliska i stancy kajakowej na prawym brzegu Parsęty w pobliżu ujścia rzeki Stramniczki;
  3. W zakresie komunikacji pieszej **KX** ustala się: realizację kładki pieszej z dopuszczeniem ruchu lekkich pojazdów uprzywilejowanych nad lub pod ulicą **KDG2**, zgodnie z rysunkiem planu;
  4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: realizację drogi rowerowej na terenach zielonych ogólnodostępnych wzdłuż lewego brzegu Parsęty.
- § 34. 1. W zakresie terenów parkingów **KDp1-KDp20** ustala się:**
- 1) realizację wydzielonych, ogólnodostępnych miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych typu.: portiernia, sanitariaty itp.;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach **KDp1**, **KDp4-KDp5** obiektów obsługi komunikacji w tym parkingów wielopoziomowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji na ostatniej kondygnacji parkingu wielopoziomowego usług gastronomicznych;

2. W zakresie terenów parkingów **KDp21** ustala się:
  - 1) realizację wydzielonych, ogólnodostępnych miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych typu.: garaże i zespoły garaży;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury (przepompownia),
3. W zakresie lokalizacji obiektów kubaturowych na terenach **KDp1-KDp20** ustala się:
  - 1) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      - dla wszystkich terenów **KDp** z wyjątkiem **KDp1, KDp4-KDp5, KDp21** - 15% powierzchni działki,
      - dla terenów **KDp1, KDp4-KDp5** - 45% powierzchni działki;
      - dla terenów **KDp21** - 90% powierzchni kwartału,
    - c) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 2) Warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
    - a) dla wszystkich terenów **KDp** z wyjątkiem **KDp1, KDp4-5**:
      - do 1 kondygnacji naziemnej,
      - maksymalna wysokość budynku do 4,5 m,
      - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
    - b) dla wszystkich terenów **KDp1, KDp4-5**:
      - do 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
      - maksymalna wysokość budynku do 18,5 m,
      - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
  - 3) Warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: ustala się stosowanie dachów płaskich;
  - 4) Warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
    - a) kąt nachylenia od 0° do 15°;
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
  - 5) Pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 6) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) utrzymuje się dotychczasowy podział działek.
    - b) w przypadku realizacji garaży indywidualnych dopuszcza się wydzielnie działek pod poszczególnymi obiektami garażowymi.

## **Rozdział 14**

### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury**

- § 35.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **E1 – E14** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.
  - 3) Wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy w ilości 1 zjazd na jedną działkę.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **G** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny gazownictwa
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) Wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy w ilości 1 zjazd na jedną działkę.
  
3. Dla terenów oznaczonych symbolem **K1 – K3** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny kanalizacji
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
  - 3) Wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy w ilości 1 zjazd na jedną działkę.

#### **Dział IV**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 36.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 15 ust.12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów **MN** - 20%,
- 2) dla terenów **MW** - 25%,
- 3) dla terenów **U** - 30%,
- 4) dla terenów **Uo** - 15%,
- 5) dla terenów **Ua** - 0%,
- 6) dla terenów **Uk** - 15%,
- 7) dla terenów **Uz** - 15%,
- 8) dla terenów **PP** - 0%,
- 9) dla terenów **US** - 15%,
- 10) dla terenów **R** - 0%,
- 11) dla terenów **RU** - 0%,
- 12) dla terenów **P** - 30%,
- 13) dla terenów **ZP** - 0%,
- 14) dla terenów **ZD** - 0%,
- 15) dla terenów **ZC** - 0%,
- 16) dla terenów **WS, KW** - 0%,
- 17) dla terenów **E, G, K** - 0%,
- 18) dla terenów **KDp** - 15%
- 19) dla terenów **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KX** - 0%.

**§ 37** 1. Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi nie występują grunty rolne o powierzchni wymagającej zgody właściwego ministra lub marszałka województwa.

2. Wcześniejsze zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano podczas sporządzania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg na podstawie dokumentów:

- 1) zgoda Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr J.ot.0602/Z-33169/13/87 z dnia 13 października 1987r.;
- 2) zgoda Wojewody wydanej przez Urząd Wojewódzki w Koszalinie Nr G.V.70730/13/87 z dnia 01 grudnia 1987r.

**§ 38.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

**§ 39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Kołobrzeg.