

**Uchwała nr2017
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2017r.**

Projekt
XXVII/8

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLI/475/14 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych i uchwałą nr IV/23/15 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 23 stycznia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedle Młodych, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – **Osiedle Młodych**, ograniczonego od północy i zachodu granicą administracyjną miasta, od południa ul. Ludwika Zamenhofa, od wschodu ul. gen. Władysława Sikorskiego, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) główne przejścia piesze;
- 4) obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 5) akcent architektoniczny;
- 6) dominanta architektoniczna;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) symbol przeznaczenia terenu;
- 10) strefa lokalizacji budowli związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie telekomunikacji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć ozdobny element architektoniczny umiejscowiony na budynku lub obiekcie budowlanym, obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w danym rejonie. Zadaniem akcentu architektonicznego jest tworzenie charakterystycznego miejsca w mieście celem ułatwienia orientacji w terenie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym od 12°;

- 3) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć budynek lub budowlę wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku, z wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, dźwigów osobowych, platform mechanicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania lica ściany zewnętrznej budynku. Obowiązek zachowania linii nie dotyczy gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów na gruncie, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i elementów odwodnienia;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub stanowiące więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający ustalenia obowiązujące i informacyjne;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) **wskaznik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez nadziemną część budynku w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynku liczoną do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, albo najwyżej położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej, w których wyodrębnia się:
 - a) **Uo** – tereny zabudowy usług oświaty,
 - b) **Uk** – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 6) **U/P** – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- 7) **U/KP** – tereny zabudowy usługowej oraz tereny parkingów;
- 8) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 9) **ZP/US** - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 11) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 12) **ZD/ZP** – tereny ogrodów działkowych oraz zieleni urządzonej;
- 13) **KP/ZP** - tereny parkingów i zieleni urządzonej;
- 14) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 16) **W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 17) **KDGP** – tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 18) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) **KDP** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 23) **KDPL** – teren ogólnodostępnego placu;
- 24) **K-P** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych;
- 25) **KP** – tereny parkingów i garaży.

2. Przez tereny zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **U** należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, służących działalności z zakresu:

- 1) handlu detalicznego;
- 2) handlu hurtowego;
- 3) gastronomi;
- 4) zamieszkania zbiorowego;
- 5) gabinetów lekarskich, stomatologicznych i rehabilitacyjnych;
- 6) odnowy biologicznej;
- 7) działalności biurowej, poczty i telekomunikacji;
- 8) oświaty i nauki;
- 9) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 10) kultu religijnego;
- 11) sportu i rekreacji;
- 12) turystyki, kultury;
- 13) działalności badawczo-rozwojowej;
- 14) pracy twórczej;
- 15) usług fryzjerskich i kosmetycznych;
- 16) inne, które mają charakter usługi lub obsługi, a nie są wymienione powyżej, z wyłączeniem: gospodarki odpadami, usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, zakładów kamieniarskich, stolarni, warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych, chyba że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej.

3. Przez tereny zabudowy usług oświaty należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów budowlanych, służących działalności z zakresu edukacji oraz opieki nad dziećmi.

4. W ramach terenów oznaczonych symbolem **Uo**, **Uk** dopuszcza się lokalizację innych usług wymienionych w § 6 ust.2, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych.

5. Przez tereny zieleni urządzonej należy rozumieć ogólnodostępne ogrody, parki, skwery, zieleńce, zielen izolacyjną, przejścia piesze w zieleni, arboreta, w ramach, których dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pomników, budowli ziemnych, budowli sportowych, urządzeń do ćwiczeń i rekreacji, torów rolkowych, ścieżek itp.

6. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Ustala się lokalizację nowej zabudowy uwzględniając określone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

2. W ramach zasad **rozbudowy, przebudowy i nadbudowy** ustala się:

- 1) nakaz zachowania przejść bramowych zapewniających ciągłość głównych przejść pieszych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie rozbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie przebudowy obiektów budowlanych nie spełniających ustaleń planu w zakresie parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu zawartych w planie;
- 4) zakaz nadbudowy budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem ustaleń § 10.

3. W ramach zasad **kształtowania dachów** ustala się:

- 1) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką, w kolorze czerwieni lub brązu, chyba że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;
- 2) obowiązek stosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej;
- 3) obowiązek realizacji jednorodnej formy dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kolektorów słonecznych wyłącznie na dachach budynków, za wyjątkiem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

4. W ramach zasad **realizowania elewacji** ustala się:

- 1) w przypadku budowy, przebudowy lub remontu, realizację elewacji poprzez stosowanie tynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW nakaz stosowania nie więcej niż dwóch kolorów tynków w ramach budynku;
- 3) dla cokołów dopuszcza się stosowanie materiałów takich jak: cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe oraz elewacyjne płytki klinkierowe;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynku w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, żółci, beżu oraz szarości;
- 5) zakaz stosowania sidingu;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem MW nakazuje się stosowanie kolorystyki stolarki okiennej w kolorze białym z wyjątkiem obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 7) nakaz stosowania jednolitego podziału okien w obrębie budynku;
- 8) dopuszcza się docieplenia budynków zachowując zasady realizacji elewacji ustalone niniejszym planem.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się nakaz realizacji jednakowych logii i balustrad balkonowych oraz jednakowego sposobu zabudowy balkonów i loggii w zakresie całej elewacji, z uwzględnieniem ustaleń § 10.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem MW i MW/U ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i parterowych garaży.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w części zaplecza działki budowlanej lub bezpośrednio przylegających do ściany bocznej budynku mieszkalnego.

8. W ramach zasad kształtowania nowych **zespołów zieleni** ustala się:
- 1) w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych:
 - a) szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, z jednakowymi odległościami między drzewami, dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa,
 - b) ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;
 - 2) na terenach zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem **ZP/US, ZP**) nakaz kształtowania w formie swobodnie komponowanych układów oraz układów regularnych (szpalerów) od strony ulic publicznych;
 - 3) na terenie zabudowy oznaczonej symbolem **MN, MN/U, U** kształtować:
 - a) w formie układów pasmowych, usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
 - b) w formie swobodnie komponowanych układów w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych;
 - 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem **MW** kształtować:
 - a) w formie żywopłotów usytuowanych na obrzeżach terenów (wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub granicami działek z zachowaniem ustaleń §8 ust. 4,
 - b) w formie swobodnie komponowanych układów, w miejscach reprezentacyjnych oraz niezainwestowanych,
 - c) w formie niskich drzew i krzewów;
 - 5) w zespołach parkingowych kształtować w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w ciągach miejsc parkingowych lub w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 10 stanowisk parkingowych winno przypadać, co najmniej 1 drzewo;
 - 6) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

§ 8. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

1. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania **obiektów małej architektury**, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach w granicach planu z zachowaniem ustaleń pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji śmietników w formie zadaszonych boksów w pasach drogowych dróg publicznych;
- 3) nakaz realizacji śmietników w formie zadaszonych boksów murowanych z elementami metalowymi w kolorze zieleni lub czerni, lub w całości wykonanych z elementów metalowych w kolorze zieleni lub czerni, z zastrzeżeniem realizacji jednakowej formy w obrębie terenu;
- 4) w ramach terenów zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację śmietników w ramach bryły budynku;
- 5) dla poszczególnych przestrzeni publicznych obiekty małej architektury, takie jak ławki, kosze na śmieci, itp., winny być wykonane z jednakowych materiałów i przy zachowaniu jednolitej formy;
- 6) w przypadku realizacji obiektów handlowych ustala się zakaz lokalizacji śmietników od strony przestrzeni publicznych.

2. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania **tablic oraz urządzeń reklamowych**, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchu oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych w postaci płóciennych lub foliowych banerów;
- 3) zakaz umieszczania reklamy w formie oklejania i malowania fragmentów elewacji;
- 4) dopuszcza się stosowanie oświetlonych oraz podświetlonych tablic i urządzeń reklamowych zawierających informacje o prowadzonej działalności, z wyłączeniem przestrzeni publicznych w rozumieniu ustaleń § 11 ust. 1;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
- 6) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budowach oraz obiektach małej architektury, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych oraz reklam stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego;
- 7) w zakresie sytuowania tablic i urządzeń reklamowych w **formie obiektów wolnostojących** ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem MN, MW, U/KP, ZP/US, ZP, ZD, W, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP, KDPL, K-P, KP,
 - b) zakaz lokalizacji na terenach 18U, 19U, 20U od strony terenu 2KDGP, 10KDL,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych o wysokości większej niż 3,0m, liczonej do najwyższej położonego elementu, biorąc pod uwagę część konstrukcyjną i reklamową, z uwzględnieniem ustaleń lit. l,
 - d) zakaz lokalizacji w odległości mniejszej niż 25 m od punktu skrzyżowania osi dróg,
 - e) dopuszcza się realizację wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie szyldów będących informacją o prowadzonej na nieruchomości działalności,
 - f) nakaz posadowienia w sposób trwale związany z gruntem, na konstrukcjach słupowych ze stali ocynkowanej, aluminium lub materiałów podobnych, o przekroju koła lub kwadratu i kolorystyce szarej lub czarnej,
 - g) nakaz lokalizacji w strefach wjazdowych na nieruchomość i posadowienia równolegle do linii ogrodzenia, a w przypadku braku ogrodzenia równolegle do drogi, z której obsługiwana jest nieruchomość,
 - h) w przypadku ekspozycji 2 stron tablicy lub urządzenia reklamowego do przestrzeni publicznych nakaz realizacji reklamy jako dwustronnej lub przesłonięcia tyłu konstrukcji jednolitą osłoną w kolorze szarym,
 - i) format pojedynczej tablicy i urządzenia reklamowego winien zachować proporcje 2:1 (szerokość do wysokości),
 - j) w przypadku konieczności usytuowania więcej niż 2 wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania zintegrowanych tablic,
 - k) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o konstrukcji typu V;
 - l) dopuszcza się realizację pylonów reklamowych w terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 9U, 10U, 27U, 1U/P, 1ZP/US o całkowitej wysokości:
 - pylony na słupach do 15 m,
 - inne o wysokości nie przekraczającej połowy wysokości zabudowy ustalonej w terenie;
 - m) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy w terenie oznaczonym symbolem 3MN na następujących zasadach:
 - nakaz sytuowana krawędzi ekspozycyjnej reklamy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi,
 - nakaz umieszczania w odstępach 20m od siebie i prostopadle do osi drogi (z tolerancją do 10%),

- nakaz stosowania formatu o wysokości 2,34m i szerokości 5,08m (12m²),
 - nakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o całkowitej wysokości (z tolerancją do 10%) od poziomu terenu wraz z konstrukcją 3,7m,
 - zakaz umieszczania dodatkowych elementów reklamowych zwiększających powierzchnię reklamową tj. ambientów,
 - obowiązują ustalenia lit. f, h, k;
- 8) w zakresie sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na **budynkach** ustala się:
- a) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie szyldów będących informacją o prowadzonej na nieruchomości działalności,
 - b) zakaz umieszczania powyżej parteru oraz na ścianach szczytowych,
 - c) zakaz umieszczania na dachach,
 - d) zakaz umieszczania w oknach na całej elewacji budynku, z wyjątkiem witryn lokali usługowych z zastrzeżeniem ustaleń lit. f,
 - e) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w sposób prowadzący do przesłaniania łącznie więcej niż 25% powierzchni parteru danej elewacji,
 - f) nakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych płasko na elewacji lub w witrynie lokalu (max. 25% powierzchni witryny), bądź na wysięgnikach,
 - g) w przypadku sąsiedztwa kilku tablic i urządzeń reklamowych równoległych do lica budynku nakaz:
 - umieszczania ich na równym poziomie względem siebie,
 - stosowania jednakowej wysokości
 - umieszczania nad witrynami z uwzględnieniem ustaleń lit. h lub w świetle witryny z uwzględnieniem ustaleń lit. f,
 - h) na budynkach parterowych dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych w świetle attyki wyłącznie w formie rozwiązań systemowych pozwalających na wymianę treści reklamy,
 - i) w przypadku realizacji wysięgników ustala się:
 - nakaz sytuowania na jednej wysokości oraz o jednakowej długości ramienia, w ramach budynku lub zespołu budynków, w odległości maksymalnie 80cm od elewacji do krańca wysięgnika,
 - nakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na wysięgnikach w taki sposób, aby dolna ich konstrukcja umieszczona była na wysokości większej niż 2,5m nad poziomem terenu,
 - j) dla terenów oznaczonych symbolem MW w obrębie jednego budynku dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na następujących zasadach:
 - usytuowanie w strefie wejściowej do budynku, na wysokości nie przekraczającej linii zadaszenia wejścia, o jednakowej szerokości nie przekraczającej 50 cm i w jednej linii pionowej,
 - nakaz stosowania jednolitego materiału i sposobu montażu,
 - w przypadku usytuowania więcej niż 3 tablic, czy urządzeń reklamowych, nakaz stosowania zintegrowanych tablic.

3. Ustalenia zawarte w ust. 2 nie dotyczą tablic i urządzeń reklamowych będących elementem systemu informacji i identyfikacji turystycznej miasta.

4. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania **ogrodzeń**, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się grodzenia terenów, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MW, 18U, 19U, 20U, 2ZP/US, 1ZP, 2ZP, 1KP/ZP, KP, K-P z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 8 pkt 4;

- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń z elementów drewnianych, prefabrykatów betonowych oraz siatki ciągnionej od strony dróg publicznych, głównych ciągów pieszych, terenów oznaczonych symbolem **US, ZP/US, ZP, 1KP/ZP, KDP, K-P**;
- 3) nakazuje się dostosować odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg w zakresie jednakowej wysokości (z tolerancją +/- 15cm) oraz wspólnych lub jednorodnych cech architektonicznego ukształtowania i materiału;
- 4) ustala się wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych, głównych ciągów pieszych oraz terenów oznaczonych symbolem **US, ZP/US, ZP, 1KP/ZP, KDP, K-P**:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem: **MN, Uo, Uk, U/P** – nie większą niż 1,5 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie większą niż 1,2 m.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) **MW/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) **Uo** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) **U** w przypadku lokalizowania usług pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 7) **US, ZP i ZD** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko.

4. W ramach gospodarowania odpadami:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się budynki figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków Gminy Miasta Świdnicy:

- 1) budynek mieszkalny, ul. gen. W. Sikorskiego nr 27, zlokalizowany na terenie **34MW**;
- 2) budynek mieszkalny, ul. gen. W. Sikorskiego nr 29, zlokalizowany na terenie **34MW**;
- 3) budynek mieszkalny, ul. gen. W. Sikorskiego nr 33, zlokalizowany na terenie **35MW**.

3. Dla budynków wymienionych w ust. 2. ustala się:

- 1) ochronę z mocy planu;
- 2) w przypadku remontu, przebudowy i nadbudowy obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania bryły, wysokości i ilości kondygnacji, geometrii i układu połączeń dachowych, lukarn - w tym ich położenia, wielkości i kształtu,

- b) dla budynku wymienionego w ust. 2 pkt. 2 dopuszcza się nadbudowę, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- c) nakaz zachowania i odtworzenia układu i podziału okien, kształtu i proporcji otworów okiennych, elementów architektonicznych elewacji budynku w tym: gzymsów, pilastrów, obramowań okiennych, cokołów, blend,
- d) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych: cegła, tynk, drewno, kamień, elewacyjne płytki klinkierowe,
- e) pokrycie dachów stromych i mansardowych dachówką ceramiczną,
- f) zakaz stosowania docieplenia zewnętrznego na elewacjach frontowych od strony ulic gen. W. Sikorskiego i L. Zamenhofa,
- g) zakaz zabudowy balkonów i loggii,
- h) zakaz montowania urządzeń wentylacyjnych, kominów spalinowych oraz innych urządzeń technicznych w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój frontowych elewacji i dachów,
- i) dla budynku wymienionego w ust. 2 pkt. 1 dopuszcza się wymianę balustrad,
- j) dla budynku wymienionego w ust. 2 pkt. 3 ustala się nakaz zachowania ganków, w tym ich formy, elementów i detali architektonicznych.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 2 ustala się: dopuszczenie odtworzenia ogrodzeń od strony ulicy Sikorskiego.

5. Z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że do przestrzeni publicznych należą ulice i drogi publiczne, tereny zieleni urządzonej, publiczne ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne ciągi piesze, ogólnodostępne place.

2. W obszarze przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych na zasadach określonych w §8 ust. 2;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni i obiektów małej architektury na zasadach określonych w § 7 ust.8 i § 8 ust. 1.

3. W terenach oznaczonych symbolem KDGP, KDZ, KDL, KDD i KDPL:

- 1) dopuszcza się lokalizację przystanków transportu publicznego;
- 2) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni, nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenów i zgodnie z zasadami określonymi w §7 ust. 8, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 20m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 11m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1 i 2 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obszarze planu:

1. W zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) wielkość działki:
 - a) dla zabudowy oznaczonej symbolem MN, MN/U nie mniejszą niż 800m²,
 - b) dla zabudowy oznaczonej symbolem MW nie mniejszą niż 1000m²,
 - c) dla zabudowy oznaczonej symbolem MW/U nie mniejszą niż 1500m²,
 - d) dla zabudowy oznaczonej symbolem U nie mniejszą niż 400m²,
 - e) dla pozostałych terenów nie mniejszą niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 15m,
 - b) dla pozostałych terenów nie mniejszą niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Ustalone w ust. 1. zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału dla sieci i elementów infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych.

3. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez:

- 1) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem **1KDGP** i **2KDGP**;
- 2) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem od **1KDZ** do **5KDZ**;
- 3) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem od **1KDL** do **11KDL**;
- 4) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem od **1KDD** do **8KDD**;
- 5) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem od **1KDW** do **6KDW**;
- 6) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **1KDP** i **2KDP**;
- 7) ogólnodostępny plac oznaczony symbolem **1KDPL**;
- 8) ogólnodostępne ciągi piesze oznaczone symbolem **1K-P** do **4K-P**.

2. Ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **MW**, **MW/U**, **2MN**, **U**, **U/P** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, o szerokości nie mniejszej niż 6m, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust.4.

4. W przypadku realizacji dróg wewnętrznych nie posiadających dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych nakazuje się realizację placu do zawracania pojazdów jak dla dróg dojazdowych, o wielkościach określonych w przepisach odrębnych.

5. Na obszarze planu ustala się główne przejścia piesze zgodnie z rysunkiem planu.

6. W ramach realizacji parkingów:

- 1) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach własnej działki, na której lokalizowana jest inwestycja, przy zachowaniu wskaźników określonych w pkt 2;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla usług z wyłączeniem lit. d i e - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni użytkowej,

- d) dla restauracji, kawiarni i barów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług zdrowia, edukacji - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 70 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy,
 - g) dla zabudowy stanowiącej infrastrukturę ogrodową, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie mniej niż 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej;
- 3) wskaźniki, o których mowa w pkt 2 dotyczą nowej zabudowy oraz powierzchni użytkowej powiększonej w stosunku do stanu istniejącego, powstałej w wyniku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy;
 - 4) dla liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z pkt 2 ustala się ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 5, nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
 - b) 2 miejsca postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
 - c) 4% przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 61;
 - 5) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz w oznaczonych strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) na terenach oznaczonych symbolem MW, MW/U, U zakazuje się realizacji pojedynczych parterowych garaży lub zespołów takich garaży;
 - 7) na terenach oznaczonych symbolem MW, MW/U, U, U/P, ZP/US dopuszcza się realizację parkingów terenowych;
 - 8) dopuszcza się realizację parkingów w formie obiektów podziemnych i nadziemnych;
 - 9) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży mechanicznych, obiektów podziemnych oraz wielopoziomowych nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) zakazuje się realizacji parkingów i garaży w formie obiektów wielopoziomowych nadziemnych na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, MW, ZP/US.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, terenów zieleni urządzonej.
4. Dopuszcza się odstępianie od zasady wymienionej w ust. 3 w przypadku, gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.
5. Ustala się **zaopatrzenie w wodę** dla potrzeb bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej.
6. W ramach **odprowadzania ścieków**:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenie 1MN i 1MNU.

7. W ramach odprowadzania **wód opadowych i roztopowych**:

- 1) ustala się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem jest rzeka Bystrzyca;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych;
- 3) na terenie 1MN dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do potoku Jabłoniec, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W ramach **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) dla projektowanych i istniejących gazociągów ustala się strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W ramach zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się prowadzenie nowych i przebudowywanych linii średniego oraz niskiego napięcia pod powierzchnią terenu;
- 3) obowiązują ograniczenia w zabudowie wg przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w formie stacji prefabrykowanej kontenerowej, na zasadach określonych w ustaleniach planu, z zastrzeżeniem §7 ust. 3 i 4;
- 5) dla stacji transformatorowych, o których mowa w pkt. 4:
 - a) ustala się realizację dachów płaskich,
 - b) dopuszcza się lokalizację w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej.
- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, z zastrzeżeniem §7 ust. 3 pkt 4.

10. W ramach zaopatrzenia w **energię cieplną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową z systemów zbiorowych uzyskujących energię cieplną z kolektorów słonecznych na terenach oznaczonych symbolem MW, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 34MW, 35MW, MW/U oraz U;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U oraz U/P dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

11. W ramach infrastruktury **technicznej – telekomunikacji** ustala się:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu z wyjątkiem słupów, wież i masztów;
- 3) dla infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie słupów, wież i masztów:
 - a) wyznacza się strefę lokalizacji w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZP/US na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację na terenach oznaczonych symbolem 2E i 1Uo, z uwzględnieniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m²,
 - b) wysokość zabudowy nie większa niż 9m,
 - c) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,4,
 - minimalny: 0,1;
- 4) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, ceramiczne, cementowe i kamienne materiały licowe;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) główna kalenica sytuowana prostopadle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana.

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600m²,
 - b) wysokość zabudowy nie większą niż 10m,
 - c) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,6,
 - minimalny: 0,2;
- 4) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, ceramiczne, cementowe i kamienne materiały licowe;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°,
 - c) główna kalenica sytuowana równolegle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana,
 - d) dla terenu 3MN dopuszcza się dachy płaskie.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowę w formie bliźniaczej lub wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500m²,
 - b) wysokość zabudowy nie większą niż 6m,

- c) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,3,
 - minimalny: 0,1;
- 4) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, ceramiczne, cementowe i kamienne materiały licowe;
- 5) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600m²,
 - b) wysokość zabudowy nie większą niż 10m,
 - c) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - maksymalny: 0,6,
 - minimalny: 0,2;
- 4) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, ceramiczne, cementowe i kamienne materiały licowe;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - c) główna kalenica sytuowana prostopadle lub równolegle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – istniejąca zabudowa w gospodarstwach ogrodnich;
- 3) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800m²,
 - b) wysokość zabudowy nie większą niż 9m,
 - c) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,6,
 - minimalny: 0,1;
- 5) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, ceramiczne, cementowe i kamienne materiały licowe;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) płaskie, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) główna kalenica sytuowana równolegle lub prostopadle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW, 3MW, 16MW, 21MW, 26MW, 31MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - nie większą niż 16m,
 - dla terenu **3MW** nie większą niż 17m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,7,
 - minimalny: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MW, 10MW, 12MW, 20MW, 29MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - nie większą niż 16m,
 - dla terenu **2MW** nie większą niż 17m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,2,
 - minimalny: 0,3;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MW, 14MW, 15MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - nie większą niż 16m,
 - dla **4MW** nie większą niż 14m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,9,
 - minimalny: 0,5;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MW, 32MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 16m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny dla terenu **5MW**: 2,7,
 - maksymalny dla terenu **32MW**: 2,9,
 - minimalny: 1,0;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa w parterze budynku,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 18m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,9,
 - minimalny: 1,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **7MW, 9MW, 22MW, 23MW, 24MW, 27MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 16m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,4,
 - minimalny: 0,8;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8MW, 11MW, 25MW, 28MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 16m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,1,
 - minimalny: 0,9;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13MW, 18MW, 19MW, 30MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 37m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,45,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,2,
 - minimalny: 0,3;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000m²,
 - b) wysokość zabudowy nie większą niż 13m,
 - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 20m,
 - d) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,6,
 - minimalny: 0,01;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa zlokalizowana w przyziemiu budynku,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 16m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,0,
 - minimalny: 1,8;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa zlokalizowana w parterze budynku,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 14m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,9,
 - minimalny: 1,9;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) dach płaski,
 - b) nakaz zachowania istniejącej geometrii połączeń dachowych.

§32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 13m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,9,
 - minimalny: 0,6;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy wielospadowe,
 - b) nakaz zachowania istniejącej geometrii połączeń dachowych.

§33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej łącznie lub oddzielnie, w ramach działki budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej w parterze budynku;
- 5) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie większą niż 17m,
 - dla zabudowy usługowej: nie większą niż 8m,
 - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 20m,
 - d) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 0,3,
- dla zabudowy usługowej: 0,35,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,4,
 - maksymalny dla zabudowy usługowej: 0,66,
 - minimalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: 0,2;
- 6) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe;
- 7) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej łącznie lub oddzielnie, w ramach działki budowlanej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 15m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,8 ,
 - minimalny: 0,25;
- 5) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 9m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,25,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,75,
 - minimalny: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U, 4U, 5U, 17U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenu **2U** i **5U**: 0,3,
 - dla terenu **4U**: 0,65,

- dla terenu 17U: 0,45,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny dla terenu 2U i 5U: 0,3,
 - maksymalny dla terenu 4U: 0,65,
 - maksymalny dla terenu 17U: 0,45,
 - minimalny dla terenów 2U, 4U, 5U, 17U: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3U, 6U, 7U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego:
 - dla terenu 3U nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,25,
 - minimalny: 0,15;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 8U, 9U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 7m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,3,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,6,
 - minimalny: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie większą niż 6m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,6,
 - minimalny: 0,4;
- a) zasady kształtowania dachów – dachy:
 - płaskie lub symetryczne dwuspadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°,
 - główna kalenica sytuowana równolegle lub prostopadle do pasa drogowego.

§40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie większą niż 9m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,75,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,25,
 - minimalny: 1,0;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12U, 21U, 22U, 23U, 24U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla 12U: 0,7,
 - dla 21U: 0,3,
 - dla 22U, 23U i 24U: 0,65,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny dla 12U: 0,7,
 - maksymalny dla 21U: 0,3,
 - maksymalny dla 22U, 23U i 24U: 0,65,
 - minimalny dla terenów 12U, 21U, 22U, 23U, 24U: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) nakaz realizacji dachu płaskiego z uwzględnieniem lit. b i c,
 - b) dla terenu 21U i 22U dopuszcza się dach:
 - symetryczny dwuspadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - główna kalenica sytuowana prostopadle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana;
 - c) dla terenu 23U dopuszcza się dach:
 - czterospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - główna kalenica sytuowana równolegle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana.

§42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 9m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,2,
 - minimalny: 1,0;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie zmiany użytkowania lokali w istniejącym budynku na cele mieszkaniowe;
- 3) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,65
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,3,
 - minimalny: 0,55;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, czterospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

§44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,4,
 - minimalny: 0,6;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, czterospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

§45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie usług oświaty;
- 3) zabudowę w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,65,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,65,
 - minimalny: 0,2;
- 5) zasady kształtowania dachów – dachy płaskie.

§46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej lub szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie większą niż 9m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,75,
 - minimalny: 0,25;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) płaski z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się istniejące dachy strome.

§47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **19U, 20U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie:
 - a) wolnostojącej – dla terenu **19U**,
 - b) szeregowej – dla terenu **20U**;
- 3) parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) wysokość zabudowy – 6m;
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla **21U** nie większy niż 0,65,
 - dla **22U** nie większy niż 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny dla **21U** nie większy niż 1,3,
 - dla **22U** nie większy niż 0,8,
 - minimalny: 0,15;
- 4) zasad kształtowania dachów – dach płaski.

§48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) dopuszczenie działalności w zakresie dystrybucji paliw, myjni samochodowych;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) minimalną szerokość elewacji frontowej budynków: 9m;
- 4) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,4,
 - minimalny: 0,2;
- 5) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) dopuszczenie działalności w zakresie usług zakładów pogrzebowych;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,5,
 - minimalny: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 7m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,7,
 - minimalny: 0,2;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dopuszczenie działalności usługowej w zakresie: warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków nie większą niż 14m,
 - dla budowli infrastruktury telekomunikacyjnej: masztów, słupów nie większą niż 14m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,6,
 - minimalny: 0,28;
- 4) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°,
 - c) główna kalenica sytuowana prostopadle do krawędzi pasa drogowego, z którego działka jest obsługiwana.

§52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2Uo, 3Uo, 4Uo, 5Uo, 6Uo i 7Uo ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług oświaty,
 - b) zabudowa usługowa w zakresie: zamieszkania zbiorowego, gabinetów lekarskich, stomatologicznych i rehabilitacyjnych, odnowy biologicznej, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, sportu, kultury i rekreacji, turystyki, działalności badawczo-rozwojowej, pracy twórczej, usług fryzjerskich, usług kosmetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla 2Uo, 5Uo, 6Uo, 7Uo nie większą niż 9m,
 - dla 3Uo i 4Uo nie większą niż 15m;
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,1,
 - minimalny: 0,15;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uk ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa – usługi kultu religijnego wraz z budynkami parafii,
 - b) zabudowa usługowa w zakresie: zamieszkania zbiorowego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, kultury;
- 2) utrzymanie dominanty architektonicznej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynku sakralnego, oznaczonego na rysunku planu dominantą architektoniczną – nie większą niż 75m,
 - dla pozostałej istniejącej zabudowy – nie większą niż 18m,
 - dla nowopowstającej zabudowy – nie większą niż 17m,
 - c) minimalna szerokość elewacji frontowej nowopowstających budynków: 25m,
 - d) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,5,
 - minimalny: 0,1;
- 4) realizację elewacji z materiałów takich jak: tynki, cegła, szkło, ceramiczne i kamienne materiały licowe;
- 5) zasady kształtowania dachów – dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) zasady kształtowania dachów dla obiektów istniejących:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) dla obiektu sakralnego dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących geometrii połączeń dachowych,
 - d) dopuszczenie pokryć dachowych z blachy miedzianej.

§54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) dopuszczenie działalności w zakresie zakładów kamieniarskich, stolarni, warsztatów i myjni samochodowych oraz istniejący punkt skupu złomu,
 - c) dopuszczenie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 1,0,
 - minimalny: 0,4;
- 3) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;
 - c) dopuszczenie pokrycia dachów płaskich papą lub blachą w odcieniach szarości i czerni.

§55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa oraz tereny parkingów,
 - b) dopuszczenie działalności w zakresie myjni samochodowych;
- 2) realizację parkingów w formie parkingów terenowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 5m,
 - b) minimalną szerokość elewacji frontowej budynków: 6m,
 - c) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,4,
 - minimalny: 0,01;
- 4) zasady kształtowania dachów – dachy płaskie.

§56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji;
- 2) zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 15m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,4,
 - minimalny: 0,05;
- 4) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu, rekreacji i kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług handlu hurtowego oraz kultu religijnego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 10m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,5,
 - minimalny: 0,05;
- 4) zasady kształtowania dachów:
dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe,
kąć nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°.

§58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wyznaczoną na rysunku planu granicę strefy lokalizacji masztu lub wieży;
- 4) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) budowle sportowe,
 - b) obiekty sanitarno - higieniczne,
 - c) obiekty gospodarcze służące obsłudze terenów sportowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu dla budowni infrastruktury technicznej – telekomunikacja:
 - a) wysokość zabudowy – nie większa niż 65m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu dla budowni wymienionych w pkt 4:
 - a) wysokość zabudowy – nie większa niż 5m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,25,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,25,
 - minimalny: 0,01;
 - e) zasady kształtowania dachów:
 - dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne,
 - kąć nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°.

§59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu: udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej.

§60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się.

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) lokalizację akcentu architektonicznego w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

§61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZD** i **2ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę ogrodową i altany działkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zabudowy nie będącej altaną działkową w rozumieniu przepisów odrębnych, zlokalizowanej na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 8m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50%,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,5,
 - minimalny: 0,01;
 - e) zasady kształtowania dachów:
 - dach płaski lub symetryczny dwuspadowy,
 - kąt nachylenia od 12° do 35°.

§62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych oraz zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług handlu hurtowego oraz kultu religijnego;
- 3) dopuszczenie infrastruktury ogrodowej i altan działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zabudowy nie będącej altaną działkową w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 10m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,5,
 - minimalny: 0,01;
 - e) zasady kształtowania dachów:
 - dach płaski lub symetryczny dwuspadowy,
 - kąt nachylenia od 12° do 35°.

§63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów i zieleni urządzonej;
- 2) realizację parkingów w formie parkingów terenowych;
- 3) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ochronę istniejących lip szerokolistnych.

§64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie budowy urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej.

§65. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E, 11E, 12E, 13E, 14E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

- 2) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu: wysokość zabudowy nie większą niż 5m;
- 3) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny infrastruktury – telekomunikacja, stanowiące nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków - nie większą niż 9m,
 - dla budowli - nie większą niż 45m,
 - b) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,5,
 - minimalny: 0,1;
 - e) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

§67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu: wysokość budowli nie większą niż 26m.

§68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDGP**, **2KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) minimalną:
 - dla terenu **1KDGP** od 19m,
 - dla terenu **2KDGP** od 25m,
 - b) maksymalną:
 - dla terenu **1KDGP** do 53m,
 - dla terenu **2KDGP** do 61m;
- 3) realizację chodników;
- 4) dopuszczenie realizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zatok postojowych,
 - c) parkingów,
 - d) pasów zieleni.

§69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, **5KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej.

§70. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) minimalną: od 13m,
 - b) maksymalną: do 34m.

§71. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:

a) minimalną:

- dla terenu **1KDL** od 13m,
- dla terenu **2KDL** od 15m,
- dla terenu **3KDL** od 18m,
- dla terenu **4KDL** od 21m,
- dla terenu **5KDL** od 13m,
- dla terenu **6KDL** od 16m,
- dla terenu **7KDL** od 17m,
- dla terenu **8KDL** od 18m,
- dla terenu **9KDL** od 20m,
- dla terenu **10KDL** od 21m,
- dla terenu **11KDL** od 19m,

b) maksymalną:

- dla terenu **1KDL** do 43m,
- dla terenu **2KDL** do 25m,
- dla terenu **3KDL** do 32m,
- dla terenu **4KDL** do 31m,
- dla terenu **5KDL** do 27m,
- dla terenu **6KDL** do 38m,
- dla terenu **7KDL** do 30m,
- dla terenu **8KDL** do 27m,
- dla terenu **9KDL** do 26m,
- dla terenu **10KDL** do 23m,
- dla terenu **11KDL** do 34m.

§72. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:

a) minimalną:

- dla terenu **1KDD** od 8m,
- dla terenu **3KDD** od 9m,
- dla terenu **2KDD** od 10m,
- dla terenu **4KDD** od 15m,
- dla terenu **5KDD** od 10m,
- dla terenu **6KDD** od 10m,
- dla terenu **7KDD** od 13m,
- dla terenu **8KDD** od 8m,

b) maksymalną:

- dla terenu **1KDD** do 76m,
- dla terenu **2KDD** do 21m,
- dla terenu **3KDD** do 24m,
- dla terenu **4KDD** do 41m,
- dla terenu **5KDD** do 25m,
- dla terenu **6KDD** do 26m,

- dla terenu **7KDD** do 17m,
- dla terenu **8KDD** do 21m.

§73. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) minimalną:
 - dla terenu **1KDW, 5KDW, 6KDW** od 10m,
 - dla terenu **2KDW, 3KDW** od 6m,
 - b) maksymalną:
 - dla terenu **1KDW** do 20 m,
 - dla terenu **2KDW** do 15m,
 - dla terenu **3KDW** do 21m,
 - dla terenu **5KDW** do 13m,
 - dla terenu **6KDW** do 28m,
 - c) dla terenu:
 - **4 KDW**: 15m.

§74. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDP** i **2KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) dla terenu **1KDP**:
 - minimalną: 5m,
 - maksymalną: 11m,
 - b) dla terenu **2KDP**
 - minimalną: 6m,
 - maksymalną: 13m.

§75. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ogólnodostępnego placu;
- 2) udział terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§76. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1K-P, 2K-P, 3K-P, 4K-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych;
- 2) szerokość, zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) dla terenu **1K-P**: 5 m,
 - b) dla terenu **2K-P**: 3,5 m,
 - c) dla terenu **3K-P**:
 - minimalną: 3 m,
 - maksymalną: 4 m,
 - d) dla terenu **4K-P**: 2 m.

§77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 10KP, 12KP, 15KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów;
- 2) realizację parkingów w formie parkingów terenowych;
- 3) udział terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KP, 9KP, 11KP, 13KP, 14KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów i garaży;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wielopoziomowych parkingów nadziemnych lub podziemnych, garaży mechanicznych;
- 3) w przypadku przebudowy i odbudowy - realizację elewacji i bram w sposób prowadzący do uzyskania jednolitej formy, sposobu wykończenia i kolorystyki w ramach terenu, a także uzyskania jednolitej wysokości budynków w ramach terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla terenów 2KP i 13KP nie większą niż 3m,
 - dla nowopowstających budynków na terenach 9KP i 14KP nie mniejszą niż 6m,
 - dla istniejących budynków na terenach 9KP, 14KP nie większą niż 3m,
 - dla terenu 11KP nie większą niż 9m,
 - b) udział terenu powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej nie mniej niż 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 2,1,
 - minimalny: 0,4;
- 5) zasady kształtowania dachów – dach płaski.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§79. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

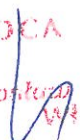
§80. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

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

PREZIDENT MIASTA

Beata Moskal-Staniewska



RADCA PRAWNY

Jarosław Wasyliszyn
44-346

UZASADNIENIE

do uchwały nr.....
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia 2017r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych.**

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn.zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, spełnia wymogi zawarte w uchwale nr XLI/475/14 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – Osiedle Młodych i uchwałą nr IV/23/15 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 23 stycznia 2015r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy - Osiedle Młodych, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy w związku z niewystępowaniem, w granicach obszaru opracowania, terenów wymagających określenia takich warunków i ograniczeń;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad.

Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj.:

1. granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
2. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
3. kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
4. zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
5. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/422/09 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 3 lipca 2009r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Do sporządzenia projektu planu przystąpiono przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

W związku z powyższym, na mocy art. 12 ust. 3 ww. ustawy, plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Obszar objęty projektem planu miejscowego ograniczony jest od północy i zachodu granicą administracyjną miasta, od południa ul. Ludwika Zamenhofa, od wschodu ul. gen. Władysława Sikorskiego.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w treści uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. Ponadto, na rysunku planu miejscowego określono miejsca lokalizacji akcentu i dominat architektonicznych, a także strefy lokalizacji budowli związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie telekomunikacji. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów a także zasady rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zasady kształtowania dachów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy, realizowania elewacji, kształtowania nowych zespołów zieleni, a także poprzez ustalenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu - określonych w przepisach odrębnych – dla poszczególnych funkcji oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszczenie tylko takich przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu reguluje także, m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych. Projekt planu ustala także zasady gospodarowania odpadami;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zostało spełnione poprzez wskazanie i ustalenie ochrony budynków figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków Gminy Miasta Świdnicy oraz określenie zasad ich remontu, przebudowy i nadbudowy. Ustalenia planu określają także sposób postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez określenie dopuszczalnych działań na obszarze opracowania, wyznaczenie strefy lokalizacji budowli związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie telekomunikacji oraz poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy w ramach uzupełnienia zabudowy istniejącej. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Terenami, na których wystąpi wzrost wartości nieruchomości będą przede wszystkim tereny przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także teren oznaczony symbolem 1U/P, na którym prowadzona jest działalność produkcyjna i usługowa - w związku ze zwiększeniem dostępności komunikacyjnej do nieruchomości znajdujących się na tym terenie poprzez realizację publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających publicznych dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Sudeckiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa – uzyskano pozytywne uzgodnienia;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez wyznaczenie w planie terenów zieleni publicznej, ogólnodostępnych przejść i ciągów pieszych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej, wyznaczenie poszerzeń terenów dróg publicznych, a także umożliwienie realizacji ścieżek rowerowych. Plan wyznacza także tereny lokalizacji usług oświaty i opieki nad dziećmi;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane, w dniu 22 grudnia 2014 r., w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym 30-dniowym terminie, złożone zostały 3 wnioski. Ponadto, po wskazanym terminie wpłynęły 3 wnioski. Wnioski zostały uwzględnione częściowo, w związku tym, iż część z nich dotyczyła postulatów wykraczających poza zakres kompetencji planu miejscowego. Po uzgodnieniu projektu planu został on wyłożony do publicznego

wglądu, w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwu w przygotowaniu planu. Wyłożenie trwało od 16 sierpnia 2016r. do 5 września 2016r. W dniu 5 września 2016r., zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu wpłynęło 11 uwag, z czego 6 Prezydent Miasta uwzględnił w całości, 2 tylko w części. Pozostałe uwagi odrzucono i przedstawiono Radzie Miejskiej do rozpatrzenia.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków, a po wyłożeniu do publicznego wglądu umożliwiono składanie uwag. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę zawartych w § 14, ust. 5.

Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków do planu miejscowego. Odpowiadając na postulaty mieszkańców m.in. wyznaczono na terenach należących do gminnego zasobu nieruchomości strefę lokalizacji budowli związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie telekomunikacji – umożliwiając tym samym dyslokację stacji bazowej istniejącej na terenie Głównego Punktu Zasilania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie zagwarantowano utrzymanie ciągłości elementów umożliwiających komunikację pieszą pomiędzy poszczególnymi terenami osiedla poprzez zachowanie głównych przejść pieszych oraz wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych. Ponadto, wyznaczone linie rozgraniczające dróg publicznych uwzględniają istniejące i projektowane ciągi chodników oraz ścieżki rowerowe, a także miejsca przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego, ścieżek rowerowych, istniejących przejść pieszych oraz terenów ogólnodostępnych ciągów pieszych. Ustalenia projektu planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów, w tym także dla nowopowstającej zabudowy;

- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ponieważ cały teren objęty projektem planu jest w znacznym stopniu już zainwestowany, ustalając zasady zabudowy dla nielicznych nowych terenów inwestycyjnych kierowano się zasadą dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej, tak aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina dokonała oceny Studium i planów miejscowych uchwałą Nr XLIV/517/14 z dnia 30 września 2014r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Gminy spełniała zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt planu realizuje zalecenia wskazane w programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych. Priorytetem określonym w ww. dokumencie jest podjęcie prac planistycznych zmierzających do zmiany planów sporządzonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza wskazuje na aspekty demograficzne – utrzymywanie się stałej liczby mieszkańców, gospodarcze – potrzebę aktywizacji rynku pracy, mieszkaniowe – potrzebę wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, rekreacyjne – konieczność zwiększenia ilości ogólnodostępnych terenów zielonych, a także z zakresu komunikacji – w tym w kwestii realizacji parkingów samochodowych, które to należy brać pod uwagę podczas sporządzania projektów planów. Projekt planu uwzględnia przedstawione w omawianej analizie potrzeby przekształceń i rozwoju przestrzeni miejskiej.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody miasta Świdnica wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Jednakże, z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, wydatki środków pieniężnych związane z realizacją celu publicznego przewyższą wpływy. Wydatki te związane będą głównie z realizacją infrastruktury drogowej, a głównie jej modernizacją.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Prezydent Miasta Świdnica w dniu 22 grudnia 2014 r. ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając 30 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności

wpłynęło 6 wniosków osób fizycznych i prawnych (w tym 3 po wyznaczonym terminie) oraz 10 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Uwzględniono je częściowo, w związku tym, iż część z nich dotyczyła postulatów wykraczających poza zakres kompetencji planu miejscowego lub wprowadzenia ustaleń sprzecznych z obowiązującymi przepisami. Wnioski osób fizycznych dotyczyły przede wszystkim zmian lub utrzymania przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe. Uwzględniając je w części, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany projekt planu został w dniu 30.03.2016r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej do zaopiniowania oraz rozesłany do ustawowo wymaganych organów w celu zaopiniowania i uzgodnienia. Kolejnym krokiem było wprowadzenie korekt wynikających z uzyskanych uzgodnień i opinii oraz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, następnie zebranie i rozpatrzenie uwag.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Na obszar objęty planem składają się tereny zagospodarowane, położone w jego południowej części oraz obszary ogrodów działkowych i terenów zieleni nieurządzonej, ulokowane w części północnej. Projekt planu utrzymuje istniejącą strukturę przestrzenną obszaru, dążąc przede wszystkim do jej uporządkowania. W tym celu zastosowano zapisy dążące do estetyzacji architektoniczno-krajobrazowej obszaru, przekształceń i aktywizacji terenów dotychczas niezagospodarowanych oraz tych, których wartość lub atrakcyjność użytkowa uległa znacznemu zmniejszeniu. Takimi terenami są m.in. wspomniane tereny zieleni nieurządzonej, które dotychczas nie wykazywały dla mieszkańców wartości użytkowej pod względem rekreacyjnym, dlatego też, umożliwiono przekształcenie tych terenów w ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji – m.in. z dopuszczeniem działalności usługowej służącej rekreacji. Określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zwiększenia wspomnianej atrakcyjności, pozwalając na jednoczesne zachowanie lub zwiększenie walorów przyrodniczych tych terenów. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Studium, w ramach terenu 150, położonego w strefie E (rys. 3K) dopuszcza możliwość realizacji, oznaczonych w planie symbolem 1ZD/ZP, terenów ogrodów działkowych oraz zieleni urządzonej z przeznaczeniem uzupełniającym: tereny sportu i rekreacji, a także oznaczonych symbolem 1ZP/US terenów zieleni urządzonej oraz sportu, kultury i rekreacji, w tym zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - zgodnie z rys. 1K. Wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 2MN wiąże się z potrzebą kontynuacji i powiązania istniejącej zabudowy jednorodzinnej z pozostałymi terenami obszaru opracowania, a także wynika z istniejących uwarunkowań własnościowych. Przeznaczenie to jest zgodne z określonymi w tekście Studium funkcjami towarzyszącymi funkcji głównej ZP/US.

Ustalenia planu dopuszczają rozwój zabudowy jedynie w celu zachowania ciągłości zagospodarowania lub realizacji uzupełnień zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Projekt planu zakłada ustalenie dla przebiegającego w obszarze opracowania odcinka drogi krajowej nr 35, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego. Przedmiotowa droga nie spełnia parametrów jakie stawiane są drogom klasy głównej ruchu przyspieszonego. Jednak z uwagi na stanowisko GDDKiA w trakcie uzyskiwania uzgodnień pozostawiono drogę w tej klasie. W przypadku realizacji inwestycji istnieje możliwość obniżenia klasy na podstawie rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. zmieniającego rozporządzenie Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w

sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie. W § 4 ust. 3 ww. Rozporządzenie stanowi, iż „przy przebudowie dróg (...) dopuszcza się przyjęcie klasy o jeden poziom niższej”.

W zakresie zasad odprowadzania ścieków projekt planu dopuszcza na terenie IMN realizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych. Wprowadzenie zapisu podyktowane jest niekorzystnymi warunkami terenowymi - nachyleniem terenu przeznaczonego pod zabudowę w stosunku do terenów sąsiednich, na których istnieje już infrastruktura tego typu. W związku z tym, realizacja infrastruktury umożliwiającej odprowadzenie ścieków z tego terenu do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków wiązałaby się ze znacznie zwiększonymi kosztami inwestycji i utrzymania.

Istotną kwestią w przedmiotowym procesie planistycznym było także, wnioskowane, umożliwienie dyslokacji, istniejącej w obszarze opracowania, stacji bazowej telefonii komórkowej, znajdującej się na terenie Głównego Punktu Zasilania. W tym celu wyznaczono strefę lokalizacji budowli związanych z infrastrukturą techniczną w zakresie telekomunikacji - w granicach, której dopuszczono lokalizację nowej stacji bazowej. Sposób wyznaczenia strefy zapewnia oddalenie ewentualnego miejsca usytuowania o nie mniej niż 70 m od potencjalnej, nowej zabudowy mieszkaniowej oraz nie mniej niż 100 m od zabudowy istniejącej.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

DYREKTOR WYDZIAŁU



Małgorzata Osiecka

PREZYDENT MIASTA


Beata Moskal-Staniewska



RADCA PRAWNY


Jarosław Wasyliszyn
WI-346