

**UCHWAŁA NR VII/102/07
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia 5 lipca 2007 roku.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz nr X/109/03 z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) uchwała, co następuje:

1. Stwierdza się, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r.

2. Tracą moc uchwały: nr 35/V/99 Rady Gminy Tłuszcz z dnia 12.03.99 w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz w obszarze administracyjnych granic miasta oraz nr VI/47/03 Rady Miejskiej gminy Tłuszcz z dnia 10.04.03 w sprawie zmiany ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz w obszarze administracyjnych granic miasta.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną (w tym etapową) decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie (co najmniej 70 % powierzchni użytkowej zabudowy);
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 10) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki, którego wartość nie może być przekroczona;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową
- 12) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 13) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, a najwyższym punktem budynku lub dachu budynku - z wyłączeniem kominów, anten i innych instalacji umieszczanych na dachach
- 14) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

- 15) **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje określone w ten sposób w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
- 16) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) ograniczonej wyłącznie do działki budowlanej;
- 18) **obiekтах uciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty, których oddziaływanie wykracza poza granice działki budowlanej i powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, w tym obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych
- 19) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi
- 20) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także linii zabudowy podziemnych);
- 21) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także linii zabudowy podziemnych);
- 22) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, jego część lub budowlę o wysokości większej o co najmniej 30 % od wysokości otaczających obiektów lecz nie większej niż ustalona planem;
- 23) **terenach zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć publiczne lub niepubliczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi

związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym, obiektom przemysłowym, usługowym i komunikacyjnym;

- 24) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 25) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
- 26) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam.

§ 3

- 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 7) określone odległości między liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ulic;
 - 8) rejonu lokalizacji dominant wysokościowych;
 - 9) strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków;
 - 10) odcinki ulic, na których obowiązuje realizacja nasadzeń;
 - 11) ścieżki rowerowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O lub P oraz kolejnym numerem.

2. Symbole przeznaczenia terenów określone na rysunku planu oznaczają:

- 1) **U** – usługi (wszystkie rodzaje)
- 2) **U-A** – usługi administracji
- 3) **U-K** – usługi kultury
- 4) **U-KS** – obiekty sakralne;
- 5) **U-O** – usługi oświaty;
- 6) **U-H** – usługi handlu
- 7) **U/ P-S** – usługi i/lub tereny składowania i magazynowania
- 8) **US** -usługi publiczne sportu i rekreacji
- 9) **U(MN)**- usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną
- 10) **MW(U)** – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 11) **MW/MN (U)** – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 12) **MN** - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 13) **MN/U** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi
- 14) **MN(U)** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 15) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 16) **ZP** – zieleń urządzonej;
- 17) **ZPj** - ogródki jordanowskie
- 18) **ZPi** – zieleń izolacyjną
- 19) **ZC** – cmentarze
- 20) **ZL**- tereny leśne
- 21) **KD** – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz z oznaczeniem kategorii drogi:(w) - wojewódzka, (p) - powiatowa
- 22) **KD-Gp** – tereny parkingów powierzchniowych
- 23) **KD-Gp/KP** – tereny parkingów powierzchniowych i/lub komunikacja piesza
- 24) **KD- Ts/U** – stacje benzynowe i/lub usługi
- 25) **I-H** – obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę
- 26) **I-Kś**- oczyszczalnie ścieków komunalnych

- 27) **I-E** – urządzenia elektroenergetyczne
- 28) **R** – tereny rolnicze
- 29) **Rps**- pastwiska
- 30) **RU**- obsługę produkcji rolniczej

3. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- a) tereny dróg i ulic publicznych (**KD**),
- b) tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (**I-H**)
- c) tereny oczyszczalni ścieków komunalnych (**I-Kś**)
- d) tereny urządzeń elektroenergetycznych (**I-E**)
- e) tereny usług celu publicznego, tj. tereny na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

4. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego tereny:

- a) tereny zieleni urządzonej ZP,
- b) tereny parkingów powierzchniowych KD-Gp,
- c) tereny komunikacji pieszej KP,

5. Tereny zamknięte zaznaczone na rysunku planu obejmują następujące działki ewidencyjne:

2251, 2250, 1064/1, 1064/2, 1064/3, 1064, 1064/5, 1064/6.

Dla terenów zamkniętych informacyjnie pokazano na rysunku planu linie rozgraniczające terenów drogowych.

§ 5

1. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) Ustala się rejony lokalizacji dominant wysokościowych zgodnie z rysunkiem planu.

- 2) Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.
- 3) Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- 4) Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- 5) Dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych (niezwiązanych z funkcją terenu) ustala się maksymalna wysokość 6 m.
- 6) Spadki dachów: 0 – 60 stopni (z wyłączeniem dachów mansardowych, dla których nie ustala się dopuszczalnego spadku dachu).
- 7) Ustala się dla ogrodzeń realizowanych przy ulicach, placach i ciągach pieszych następujące warunki:
 - a) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu,
 - b) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki,
 - c) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych na granicy z terenami przestrzeni publicznych,
 - e) zabrania się lokalizowania ogrodzeń na terenach publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne;
- 8) Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);

- b) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- c) zakazuje się umieszczania reklam wielogabarytowych typu billboard na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której przeznaczenie oznaczono symbolem MN;
- d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
- e) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
 - tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m
 - powierzchnia reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może przekraczać 20 m², z wyjątkiem ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną
 - słupów reklamowych i informacyjnych
- f) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich
 - na drzewach
 - na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.)

§ 6

1. Ustala się **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Wskazuje się teren doliny rzeki Cienkiej jako obszar o szczególnych wartościach przyrodniczych, tworzący lokalny korytarz ekologiczny, dla którego ustala się strefę ochrony (30 m) – zgodnie z rysunkiem planu.

2) W strefie ochrony doliny rzeki Cienkiej ustala się:

- a) nakaz zachowania istniejącej roślinności,

- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżające formy krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwośuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących poza inwestycjami miejskimi wynikającymi z ustaleń planu,
- d) zakaz wprowadzania nowych grodzień w pasie o szerokości minimum 4 m bezpośrednio przyległym do rzeki.

3) W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się :

- a) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenie obiektów oświaty, obiektów sakralnych oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej
- b) zachowanie i ochronę cennych zespołów zieleni w liniach rozgraniczających ulic
- c) wyznacza się na rysunku planu tereny ulic do nasadzeń obustronnych lub jednostronnych szpalerów drzew
- d) zachowanie funkcji zieleni urządzonej- ogrodu jordanowskiego na terenie oznaczonym symbolem K16 ZP
- e) zachowanie funkcji zieleni leśnej na terenach oznaczonych symbolami: B 6 ZL, B 7 ZL, B 8 ZL, B 14 ZL, E 10 ZL, E 11 ZL, G 1 ZL, G 3 ZL, G 9 ZL, G 28 ZL, H 1 ZL, H 10 ZL, H 21 ZL, N 7 ZL, N 8 ZL, N 25 ZL, N 26 ZL, O 3 ZL, O 5 ZL, P 1 ZL, P 13 ZL.
- f) utrzymanie funkcji terenów zieleni izolacyjnej wokół obiektu oczyszczalni ścieków komunalnych.
- g) wyznacza się tereny oznaczone symbolami: E 18 ZP, F 14 ZP, P1 ZP na lokalizację parków miejskich

4) W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- a) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- b) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła

nieuciążliwego, usługowego lub produkcyjnego realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

- c) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
- d) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy).

5) W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:

- a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy;
- b) zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych).
- c) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych dla poszczególnych terenów -zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Wskaźnika tego nie ustala się dla terenów usługowych położonych w rejonie planistycznym K.

6) Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód
- b) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

7) Ustala się strefę ochronny sanitarnej cmentarza wynoszącą 50,0 m od ogrodzenia cmentarza , w której zakazuje się lokalizacji: zabudowy

mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, a także studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Ustala się także iż w odległości 150 m od ogrodzenia cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej

8) Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy.

9) Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

a) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.2a),

b) wskazane w planie tereny usług oświaty U-O należy traktować jako: „tereny zabudowy związanej ze stałym bądź wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.2b),

c) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.3a),

d) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.3b),

10) Określa się strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego linii kolejowej o szerokości 100 metrów w każdą stronę licząc od torów szlakowych, w których obowiązuje:

- a) zakaz lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- b) w pozostałych budynkach nakaz zapewnienia właściwych warunków akustycznych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

2. Informuje się, że podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych wydanych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody wskazane na rysunku planu:

1) pomniki przyrody:

<i>Nr rej.woj.</i>	<i>Akt prawny</i>	<i>opis obiektu</i>	<i>położenie</i>	<i>nr ewid. działki</i>
	Zarz. Nr PM 27/85 Wojewody Ostrołęckiego z 29.10.85r.	dąb szypułkowy o obwodzie 280 cm	Tłuszcz, ul. Warszawska	1643/1
	Uchwała nr XIV/156/04 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dn.14.07.04	Dąb szypułkowy 3 szt. obw. 150, 120,180 cm	Tłuszcz, ul. Kościelna	nr działki: 1561/4
	j.w.	Dąb szypułkowy 1 szt. obw. 180 cm	Tłuszcz, ul. Kościelna	nr działki: 1572
	j.w.	dąb szypułkowy 7 szt. obw.: 215, 210, 200, 190, 180, 155, 120 cm	Tłuszcz, ul. Słowackiego	685/2 i 685/3

Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 7

1. Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

a się ochronę następujących zespołów i obiektów:

- kościół parafialny p/w Przemienienia Pańskiego (obiekt murowany z 1932r),
- kapliczka przy ul. Powstańców (obiekt murowany z końca XIX w.),
- dom przy ul. Głowackiego 13 (1926r),
- dom przy ul. Kościelnej 8 (1925r),
- dom przy ul. Powstańców 13 (p. XX w.),
- dom przy ul. Powstańców 28 (1933r),
- wieża ciśnień przy ul. Warszawskiej (p. XX w.)
- dom przy ul. Szklanej 3 (część zespołu huty szkła z pocz. XX w),
- kaflarnia przy ul. Raclawickiej 11 (obiekt murowany z 1939r),
- cmentarz parafialny,

2) W odniesieniu do obiektów i zespołów objętych ochroną, wymienionych w punkcie 1 ustala się, że wszelkie prace remontowe i modernizacyjne wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków i muszą być przeprowadzane w ten sposób, aby obiekt nie zatracił cech, świadczących o jego wartościach kulturowych.

3) Informuje się, że podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych:

a) Wpisane do Rejestru Zabytków:

- spichlerz i dom mieszkalny przy ul. Powstańców 22 - (obiekt murowany z I poł. XX w. – Nr Rej. Zab. A-418 z05.04.62r.),
- cmentarz wojenny z 1920 r. - Nr Rej Zab. A-572 z 18.01.86r. (znajdujący się na terenie zamkniętym)

dla których wszelkie przekształcenia istniejącego zagospodarowania wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

b) Stanowiska archeologiczne - wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zaznaczonych na rysunku planu, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8

1. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) Przestrzeniami publicznymi są:

- a) tereny zieleni publicznej oznaczone ZP
- b) wyznaczone na rysunku planu tereny ciągów pieszych
- c) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg i urządzeń komunikacyjnych wraz z bezpośrednio przylegającą zabudową.

2) Przestrzeniami publicznymi mogą być również niewygrozdzone tereny przed niektórymi obiektami usługowymi – w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem.

3) Tereny, o których mowa pkt 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej

4) Dla przestrzeni publicznych ustala się:

obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:

- a) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych),
- b) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej;

5) Ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią i inne), z wyłączeniem możliwości grodzenia i zamykania parków w porze nocnej - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

6) Ustala się na terenach oznaczonych symbolami: K1 MW(U) , K2 MW/MN(U) , K15 MN/U, K21 MN/U, K22 U, K23 MN/U, K24 MN/U, strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

1. Ustala się zasady **kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:**

- 1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) Linie zabudowy według rysunku planu.
- 5) Jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy dla danego terenu ustala się odległość zabudowy od linii rozgraniczających terenów drogowych (KD) na minimum 4 m.

§ 10

1. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) Informuje się, iż zgodnie z przepisami szczególnymi budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m – przepisu nie stosuje się do budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób lub rzeczy.

§ 11

Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego.
 - 1) Plan ustala linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi.
 - 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w § 32-39

2. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - a) KD-G – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
 - b) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
 - c) KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
 - d) KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
3. Plan wyznacza „teren ciągu pieszo-jezdnego” oznaczony na rysunku planu symbolem KD-PJ.
4. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.
5. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).
6. Obsługa komunikacyjna terenów przylegających do dróg oznaczonych KD-G, KD-Z winna być ograniczona do skrzyżowań oznaczonych na rysunku planu.
7. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.
8. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w § 33 pkt. 4.
9. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizacji urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD-G, KD-D, KD-L.
10. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

11. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
- 1.1 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 1 miejsce post.garażowe / 1 mieszkanie
 - 1.2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (domki, segmenty)
 - 2 miejsca post.garażowe / domek, segment
 - 1.3 dla funkcji produkcyjnych – 35 miejsc post. / 100 zatrudnionych
 - 1.4 dla obiektów administracyjnych – 25 m.p./1000 m² p.uż.
 - 1.5 dla handlu – 30 m.p./1000 m² p.uż.
 - 1.6 dla hurtowni – 10 m.p./1000 m² p.uż.
 - 1.7 dla szkół – 30 m.p./100 zatrudnionych
 - 1.8 dla obiektów sportowych – 35 m.p./100 użytkowników równocześnie
 - 1.9 dla gastronomii – 35 m.p./100 konsumentów
 - 1.10 dla przychodni zdrowia-rejonowych – 10 m.p./1000 m² p.uż.; prywatnych – 2 m.p./gabinet
 - 1.11 dla hoteli – 35 m.p./100 łóżek
 - 1.12 dla stacji samochodowych – 4 m.p./1 stanowisko naprawcze
 - 1.13 dla kościołów – 10 m.p./1000 użytkowników
 - 1.14 dla cmentarzy – 10 m.p./1 ha
 - 1.15 dla banków – 40 m.p./1000 m² p.uż.
12. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, na terenie oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.
13. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się wprowadzenia wszelkich urządzeń, budowli a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i komunikacji autobusowej.

14. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego użytkowania leśnego i rolniczego.
15. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D ustala się następujące zasady, warunki i standardy zagospodarowania przestrzennego terenu:
 - 1) Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej muszą być wyposażone w tę kanalizację.
 - 2) Zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
16. Wszystkie prace budowlane, inwestycyjne i modernizacyjne nie mogą pogarszać bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:
 - 1) Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem:
 - a) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy terenowej zabezpieczającej możliwość budowy sieci wodociągowej, gazowej, kabli elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami. Odstępstwo od tej zasady jest możliwe tylko w przypadku, jeśli a pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi,
 - b) usytuowanie infrastruktury technicznej w ulicy uwzględniające planowaną docelową realizację ulicy. Nowa infrastruktura podziemna nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową, przy czym umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą/ulicą w obrębie elementów drogi można dopuścić tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację – w trybie art. 9 prawa budowlanego,

- c) pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w granicach planu,
- d) możliwość przebudowy sieci rozbiorczych i przyłączy w przypadku, gdy wystąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej bazującej na istniejącym obiekcie źródłowym przy ul. Wąskiej na terenie **K3**,
- 2) dopuszczenie eksploatacji lokalnych ujęć wody w obszarze planu, w tym istniejących ujęć na terenach **F15**, **G23** i **H26**,
- 3) priorytet w zwodociągowaniu budownictwa mieszkaniowego w rejonach planistycznych **M** i **O**.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu,
- 2) pompowo-grawitacyjny system transportu ścieków sanitarnych na istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków,
- 3) odbiornikiem ścieków istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Wiejskiej na terenie **L11**,
- 4) odbiornikiem wód opadowych rz. Cienka poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne,
- 5) dopuszczenie eksploatacji lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie **H27** z docelowym przekształceniem jej w pompownię sieciową,
- 6) budowę docelowo około 9 sztuk pompowni sanitarnych jako urządzeń pompowo-tłocznych zabudowanych w studzienkach kanalizacyjnych, bez konieczności wydzielania działek – proponowane lokalizacje pompowni pokazano informacyjnie na planszy infrastruktury technicznej,
- 7) priorytet w skanalizowaniu terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonach planistycznych **M** i **O**,
- 8) dopuszczenie stosownia indywidualnych kanalizacji sanitarnych do czasu objęcia terenu zabudowy zorganizowanym miejskim systemem odbioru ścieków,

- 9) zakaz realizacji i stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 10) sposób ukształtowania terenu nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) W celu zaspokojenia docelowego zapotrzebowania na gaz dopuszcza się lokalizację drugiego źródła zasilania dla miasta – budowę stacji redukcyjnej I^o w Wólce Kozłowskiej i 8 km gazociągu wysokiego ciśnienia od istniejącego gazociągu Warszawa-Białystok (miejscowość Trojany). Dotychczasowe źródło stanowi stacja redukcyjno – pomiarowa I^o w Starych Grabiach k/Wołomina oraz gazociąg średniego ciśnienia □ 150 (stal) w szosie Jadowskiej i □ 160 PE w ul. Warszawskiej.
- 2) Dla całego obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w gaz dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych z sieci średniego ciśnienia.
- 3) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci, która w północnej części miasta, a zwłaszcza gazociąg □ 225 PE w ul. Sieroszewskiego oraz Radzywińskiej posiada znaczne rezerwy przepustowości, wystarczające dla pokrycia docelowych potrzeb. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej.
- 4) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego, usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 5) Ustala się realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii

słonecznych. Uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.

- 2) Ustala się adaptację linii napowietrznych 110 kV relacji:
 - „Tłuszcz – Wołomin-2.
 - „ Tłuszcz – Baczki”
- 3) Ustala się adaptację, stacji elektroenergetycznej 110 /15kV „Tłuszcz „
- 4) Wokół istniejących linii napowietrznych 110 kV obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Szerokość tej strefy wynosi 19,0 m od osi linii na obie strony.

Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci.

W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych.
- 5) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci .Realizację rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową
- 6) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę.
- 7) Ustala się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

6. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się:

- 1) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy.
- 2) Ustala się realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

§ 13

1. Dopuszcza się **czasowe użytkowanie terenów** zgodne z użytkowaniem dotychczasowym lub ustaleniami planu

§ 14

1. Ustala się następujące **stawki procentowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – 20%
- tereny pozostałej zabudowy, z wyłączeniem terenów usług publicznych, – 30%
- pozostałe tereny – nie ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem A** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **A1 MN ÷ A6 MN, A8 MN ÷ A11 MN, A13 MN ÷ A30 MN,**
- 2) **Usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **A7 U, A12 U.**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem A ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem A ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu;
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

- 5) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

§ 17

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem B** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **B1 MN ÷ B5 MN, B9 MN ÷ B13 MN, B15 MN ÷ B18 MN, B21 MN ÷ B35 MN,**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **B19 MN/U**
- 3) **Usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **B20 U**
- 4) **Obiekty sakralne** dla terenu oznaczonego symbolem: **B36 U-KS**
- 5) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **B6 ZL ÷ B8 ZL, B14 ZL**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem B ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% dla terenów: B16 MN, B17 MN, B18 MN, B28 MN, B29 MN, B30 MN, B31 MN, B35 MN, B39 MN, a dla pozostałych 50%

- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem B ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem B ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 3) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych

- 4) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu;
- 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 6) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

5. Dla **obiektów sakralnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem B ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza usługi kultu religijnego, tj.: tereny obiektów kościelnych oraz obiektów służących stowarzyszeniom zakonnym i związkom wyznaniowym, wraz ze związanymi z nimi budynkami towarzyszącymi (w tym budynkami zamieszkania zbiorowego), i ich zapleciami łącznie z zielenią ozdobną, ogrodami i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 2) Zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu;
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - d) nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy
 - e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%
 - f) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

6. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem B ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne

- 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszko-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

§ 18

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem C** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **C1 MN ÷ C3 MN, C5 MN ÷ C15 MN, C25MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **C16 MN/U, C17 MN/U**
- 3) **Usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem: **C4 U-O**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem C ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem C ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, lub
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **usług oświaty** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem C ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty oznacza lokalizację obiektu szkoły.
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6

§ 19

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem D** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **D1 MN ÷ D9 MN, D12 MN ÷ D23MN, D25 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **D24 MN/U**
- 3) **Usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **D10 U, D11 U**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem D ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem D ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:

a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem D ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych

3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu

4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

- 5) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

§ 20

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **E1 MN, E3 MN, E5 MN ÷ E9 MN, E13 MN, E15 MN, E17 MN, E19 MN, E20 MN,**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **E2 MN/U, E4 MN/U, E14 MN/U , E16 MN/U**
- 3) **Usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **E12 U**
- 4) **Zieleń urządzone** dla terenu oznaczonego symbolem: **E18 ZP**
- 5) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **E10 ZL, E11 ZL**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

3) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:

a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

lub

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

d) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

f) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. . Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu

3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 4) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

5. Dla **zieleni urządzonej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren parku ogólnodostępnego
- 2) Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako ciąg zieleni ogólnodostępnej stanowiący otoczenie cieku i zbiornika wodnego
 - b) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych oraz istniejącego cieku wodnego;
 - c) ustala się zasadę, że szacie roślinnej i ciągowi wodnemu będą towarzyszyć w zależności od potrzeb elementy małej architektury takiej jak: obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
 - d) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt c;
 - e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%.

5. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem E ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne
- 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

§ 21

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **F2 MN, F4 MN ÷ F12 MN, F17 MN, F19 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **F1 MN/U, F3 MN/U, F16 MN/U** ,
- 3) **Zieleń urządzone** dla terenu oznaczonego symbolem: **F 14 ZP**
- 4) **Usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem: **F 13 U-O, F18 U-O**
- 5) **Obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę** dla terenu oznaczonego symbolem: **F15 I-H**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny działek, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych,

szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **usług oświaty** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty oznacza lokalizację obiektu przedszkola na terenie F13 U-O i szkoły na terenie F18 U-O
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6

5. Dla **zieleni urządzonej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren parku ogólnodostępnego
- 2) Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako ciąg zieleni ogólnodostępnej

- b) ustala się zasadę, że szacie roślinnej będą towarzyszyć w zależności od potrzeb elementy małej architektury takie jak: place zabaw dla dzieci, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
- c) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt b
- d) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%

6. Dla **obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – miejskich systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
- 2) Ustala się iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych wynosi 11 m.

§ 22

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **G4 MN÷G7 MN, G12 MN÷G15 MN, G 17MN÷G19 MN, G31 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **G 16 MN/U**
- 3) **Usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **G21 U**
- 4) **Usługi z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną** dla terenów oznaczonych symbolami: **G20 U(MN), G22 U(MN)**
- 5) **Usługi i/lub tereny magazynowania, składowania** dla terenów oznaczonych symbolami: **G8 U /P-S, G11 U /P-S,**
- 6) **Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** dla terenów oznaczonych symbolami: **G10 P, G24 P ÷ 26 P**
- 7) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **G1 ZL , G3 ZL, G9 ZL G28 ZL,**
- 8) **Tereny rolnicze** dla terenów oznaczonych symbolami: **G2 R , G27 R, G 30 R**

- 9) **Obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę** dla terenu oznaczonego symbolem **G23 I-H**
- 10) **Urządzenia elektroenergetyczne** dla terenu oznaczonego symbolem: **G29 I-E**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% , za wyjątkiem terenu G7 MN, dla którego minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny działek, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych

3) Ustala się obowiązek realizacji na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych

4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

5) Dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp. o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

6) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

5. Dla **zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej oznacza tereny, na których obok funkcji usługowej istnieje lub może być wprowadzona funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów.
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,7
- 5) Dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp. o powierzchni sprzedaży do 2000 m².
- 6) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

6. Dla **zabudowy usług i/lub terenów magazynowania, składowania** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu, składy, magazyny, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu

- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
- 4) Dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp. o powierzchni sprzedaży do 2000 m².
- 5) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

7. Dla **terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza produkcję, usługi produkcyjno - techniczne oraz tereny składów, magazynów, zakładów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie szeroko rozumianych usług, wytwórczości związanej z usługami, obsługi komunikacji kołowej i transportu oraz logistyki, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

8. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne
- 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

9. Dla **terenów rolniczych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze
- 2) Dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i innych służących produkcji rolnej w ramach istniejących gospodarstw rolnych.
- 3) Dopuszcza się wymianę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zrealizowanych w ramach gospodarstw rolnych,
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m.
- 5) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej.

10. Dla **obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – miejskich systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
- 2) Ustala się iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych wynosi 11 m.

11. Dla **urządzeń elektroenergetycznych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – stacji transformatorowo- przekaźnikowej 110kV wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
- 2) ustala się iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych wynosi 11 m.

§ 23

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **H2 MN ÷ H9 MN, H11 MN, H13 MN, H16MN ÷ H18MN, H20 MN, H22MN, H24MN, H25 MN, H28 MN**
 - 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **H12 MN/U, H14 MN/U, H23 MN/U**
 - 3) **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenów oznaczonych symbolami: **H26 MW/MN(U),**
 - 4) **Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** dla terenu oznaczonego symbolem: **H15 P**
 - 5) **Oczyszczalnia ścieków komunalnych** dla terenu oznaczonego symbolem **H27 I-Kś**
 - 6) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **H1 ZL, H10 ZL, H21 ZL**
 - 7) **Tereny rolnicze** dla terenów oznaczonych symbolami: **H19 R, H29 R**
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
 - 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
 - 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów budynków wielorodzinnych, a także budynki jednorodzinne wraz z ich zapleczeniami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy i podwórza, zielen osiedlową i ogrody przydomowe, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe
- 2) Przeznaczeniem dopuszczalnym jednostki terenowej mogą być usługi obejmujące tereny obiektów, w których może być prowadzona działalność usługowa w zakresie handlu, gastronomii, biurowości i administracji wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i

zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

5. Dla **terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza produkcję, usługi produkcyjno - techniczne oraz tereny składów, magazynów, zakładów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie szeroko rozumianych usług, wytwórczości związanej z usługami, obsługi komunikacji kołowej i transportu oraz logistyki, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

6. Dla **oczyszczalni ścieków komunalnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków komunalnych wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
- 2) Ustala się iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych wynosi 11 m.

7. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne

- 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

8. Dla **terenów rolniczych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem H ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze
- 2) Zakaz lokalizacji zabudowy

§ 24

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **I2 MN ÷ I5 MN, I7 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **I8 MN/U**,
- 3) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami jako funkcją** dopuszczalną dla terenów oznaczonych symbolami: **I13 MN(U), I13a MN(U)**
- 4) **Usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **I9U, I11 U**
- 5) **Stacje benzynowe lub/i usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **I10 KD-TS/U**
- 6) **Tereny rolnicze** dla terenów oznaczonych symbolami: **I1 R , I6 R, I12 R**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej oznacza możliwość lokalizacji usług bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.8.

5. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Zakaz się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
- 5) Dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp., o powierzchni sprzedaży do 2000 m².
- 6) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

6. Dla terenu **stacji benzynowej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I ustala się:

- 6) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny lokalizacji stacji benzynowych oraz obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

- 7) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 8) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1

7. Dla **terenów rolniczych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem I ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze
- 2) Zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 25

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem J** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **J2 MN/U, J4 MN/U, J5 MN/U, J7 MN/U**
- 2) **Usługi i/lub tereny magazynowania, składowania** dla terenów oznaczonych symbolami: **J3 U/P-S,**
- 3) **Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** dla terenu oznaczonego symbolem: **J6 P**
- 4) **Tereny parkingu powierzchniowego i/lub komunikacja piesza** dla terenu oznaczonego symbolem: **J1 KD-Gp/KP .**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem J ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi

urządzeniami infrastruktury technicznej,
lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

3) Ustala się lokalizację dominanty wysokościowej na terenie oznaczonym symbolem **J2 MN/U**, zaznaczonej na rysunku planu, której wysokość nie może przekraczać 17 m.

4) Dopuszczenie realizacji obiektu handlowego w formie galerii handlowej o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m², przy czym powierzchnia sprzedaży każdego z tworzących ją sklepów nie może być większa niż 100 m².

5) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

3. Dla **zabudowy usług i/lub terenów magazynowania, składowania** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem J ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu, składy, magazyny wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu

3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

- 4) Dopuszczenie realizacji obiektu handlowego w formie galerii handlowej o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m², przy czym powierzchnia sprzedaży każdego z tworzących ją sklepów nie może być większa niż 100 m².
- 5) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

4. Dla **terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem J ustala się:

- 9) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza produkcję, usługi produkcyjno - techniczne oraz tereny składów, magazynów, zakładów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie szeroko rozumianych usług, wytwórczości związanej z usługami, obsługi komunikacji kołowej i transportu oraz logistyki, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 10) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 11) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

4. Dla **terenu parkingu powierzchniowego i/lub komunikacji pieszej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem J ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza terenu placu wraz z parkingiem powierzchniowym
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

§ 26

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **K8 MN, K8a MN, K10 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **K14 MN/U, K15 MN/U, K17 MN/U, K20 MN/U, K22 MN/U ÷ K27 MN/U**
- 3) **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenu oznaczonego symbolem: **K1 MW(U), K4 MW(U), K5 MW(U)**
- 4) **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenów oznaczonych symbolami: **K2 MW/MN(U), K6 MW/MN(U), K7 MW/MN(U) K9 MW/MN(U)**
- 5) **Usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **K18 U, K21 U**
- 6) **Zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenu oznaczonego symbolem: **K12 MN(U)**
- 7) **Usługi administracji, biura** dla terenu oznaczonego symbolem: **K13 U-A**
- 8) **Usługi kultury** dla terenu oznaczonego symbolem: **K19 U-K**
- 9) **Usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem: **K11 U-O**
- 10) **Ogródek jordanowski** dla terenu oznaczonego symbolem: **K16 ZPj**
- 11) **Obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę** dla terenu oznaczonego symbolem **K3 I-H**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - d) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%
 - f) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 2) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów budynków wielorodzinnych, wraz z ich zapleczeniami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy i podwórza, zieleń osiedlową i ogrody przydomowe, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe.

- 3) Przeznaczeniem dopuszczalnym jednostki terenowej mogą być usługi obejmujące tereny obiektów, w których może być prowadzona działalność usługowa w zakresie handlu, gastronomii, biurowości i administracji wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 4) Ustala się lokalizację dominanty wysokościowej na terenie oznaczonym symbolem **K1 MW(U)** zaznaczonej na rysunku planu, której wysokość nie może przekraczać 17 m.
- 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 18 m., z wyjątkiem terenu K4 MW (U) gdzie maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

5. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje tereny zagospodarowane w formie osiedli lub zespołów budynków wielorodzinnych, a także budynki jednorodzinne wraz z ich zapleczeniami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy i podwórza, zielen osiedlową i ogrody przydomowe, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe
- 2) Przeznaczeniem dopuszczalnym jednostki terenowej mogą być usługi obejmujące tereny obiektów, w których może być prowadzona działalność usługowa w zakresie handlu, gastronomii, biurowości i administracji wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m., z wyjątkiem terenu K6 MW/MN(U), gdzie maksymalna wysokość zabudowy wynosi 18 m.

- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1, 0

6. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Ustala się lokalizację dominanty wysokościowej na terenie oznaczonym symbolem **K21 U**, zaznaczonej na rysunku planu, której wysokość nie może przekraczać 17 m.
- 5) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 6) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

5. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej oznacza możliwość lokalizacji usług bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami,

podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.8

8. Dla **usług oświaty** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty oznacza lokalizację obiektu oświaty - przedszkola wraz z ich zapleczem (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), zielenią towarzyszącą, towarzyszącymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4

9. Dla **usług administracyjnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi administracyjne oznacza lokalizację obiektów administracji, biur, wraz z ich zapleczami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), zielenią towarzyszącą oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 4) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - 5) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
10. Dla **usług kultury** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi kultury oznacza lokalizację obiektów kultury wraz z ich zapleczem (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), zielenią towarzyszącą, towarzyszącymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
 - 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
 - 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - b) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
11. Dla **terenu ogródka jordanowskiego** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren ogródka jordanowskiego
 - 2) Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej
 - b) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych
 - 6) ustala się zasadę, że szacie roślinnej będą towarzyszyć w zależności od potrzeb: amfiteatr, plac zabaw, elementy małej architektury takie jak: obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - 7) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt c
 - 8) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%
12. Dla **obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem K ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury

technicznej – miejskich systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.

2) Ustala się iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych wynosi 11 m

§ 27

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **L3 MN, L5 MN, L12MN, L14 MN ÷ L16 MN,**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolem: **L2 MN/U, L6 MN/U**
- 3) **Usługi administracji, biura** dla terenu oznaczonego symbolem: **L1 U-A**
- 4) **Usługi handlowe** dla terenu oznaczonego symbolem: **L8 U-H**
- 5) **Tereny rolnicze** dla terenów oznaczonych symbolami: **L4 R, L13 R**
- 6) **Oczyszczalnia ścieków komunalnych** dla terenu oznaczonego symbolem **L11 I-Kś**
- 7) **Zieleń izolacyjna** dla terenów oznaczonych symbolami: **L9 ZPi, L17 Zpi**
- 8) **Parking** dla terenu oznaczonego symbolem: **L7 KD-Gp, L10 KD-Gp**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.

- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
, za wyjątkiem terenu L12 MN, dla którego minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:

a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **usług administracyjnych, biur** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi administracyjne oznacza lokalizację obiektu straży pożarnej wraz z zapleczem (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), zielenią towarzyszącą oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej

- 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
 - 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
5. Dla **usług handlu** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:
- b. Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza teren targowiska , na którym mogą być realizowane obiekty handlowe, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² ,wraz zapleczem, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
 - c. Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
 - 3) Dopuszczenie realizacji hali targowej o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m².
6. Dla **terenów rolniczych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze.
 - 2) Zakaz lokalizacji zabudowy.
7. Dla **oczyszczalni ścieków komunalnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków komunalnych wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
 - 2) Ustala się iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych wynosi 11 m.

8. Dla terenu **zieleni izolacyjnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny zieleni izolacyjnej oddzielającej teren oczyszczalni ścieków komunalnych od miasta.
- 2) Zakaz lokalizacji zabudowy
- 3) Ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 95%

9. Dla terenów **parkingów** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem L ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego do obsługi terenu usług handlu wraz z towarzyszącą zielenią.
- 2) Ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

§ 28

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **M4 MN, M6 MN ÷ M8 MN, M12 MN ÷ M21MN, M23 MN, M25 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **M1 MN/U, : M5 MN/U, M22 MN/U, M24 MN/U,**
- 3) **Zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenu oznaczonego symbolem: **M2 MN(U)**
- 4) **Usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **M10 U**
- 5) **Usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem: **M9 U-O**
- 6) **Obiekty sakralne** dla terenu oznaczonego symbolem: **M11 U-KS**
- 7) **Tereny obsługi produkcji rolniczej** dla terenu oznaczonego symbolem: **M26 RU**
- 8) **Urządzenia elektroenergetyczne** dla terenu oznaczonego symbolem: **M3 I-E**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny działek, na których mogą być realizowane:

a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
- b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
- c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy usługowej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

5. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej oznacza możliwość lokalizacji usług bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0.8

6. Dla **usług oświaty** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty oznacza lokalizację obiektów oświaty wraz z ich zapleczem (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), zielenią towarzyszącą, towarzyszącymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu.
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6

7. Dla **obiektów sakralnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza usługi kultu religijnego, tj.: tereny obiektów kościelnych oraz obiektów służących stowarzyszeniom zakonnym i związkom wyznaniowym, wraz ze związanymi z nimi budynkami towarzyszącymi (w tym budynkami zamieszkania zbiorowego), i ich zapleczami łącznie z zielenią ozdobną, ogrodami i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 2) Zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu.
- 4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%
 - b) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
 - c) nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy

8. Dla **terenów obsługi produkcji rolniczej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - 2) Dopuszcza się lokalizację zabudowy służącej obsłudze produkcji rolnej
 - 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,2
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%
 - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m.
9. Dla urządzeń elektroenergetycznych z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem M ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami.
 - 2) Wysokość obiektów kubaturowych nie może przekraczać 11 m.

§ 29

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **N2 MN, N4 MN, N6 MN, N9 MN÷N24 MN, , N28 MN÷N38 MN,**
 - 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **N3 MN/U, N5 MN/U**
 - 3) **Usługi publiczne sportu i rekreacji** dla terenu oznaczonego symbolem: **N 1 US**
 - 4) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **, N7 ZL, N8 ZL, N25 ZL, N26 ZL,**
 - 5) **Tereny rolnicze** dla terenu oznaczonego symbolem: **N27 R**
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne

lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej

- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - a) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **terenów usług publicznych sportu i rekreacji** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe publiczne usługi sportu i rekreacji oznacza tereny lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych ogólnodostępnych wraz ze związanymi z nimi budynkami, zielenią zapleczem i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,4

5. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne
- 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

6. Dla **terenów rolniczych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze.
- 2) Zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 30

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem O** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **O2 MN, O4 MN, O6 MN ÷ O29 MN,**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **O1 MN/U,**
- 3) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **O3 ZL, O5 ZL**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem O ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% .
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem O ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesadzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².
4. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem N ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne
 - 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

§ 31

1. Dla **rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **P5 MN, P7 MN, P8 MN, P9 MN, P11 MN, P12 MN, P14 MN, P15 MN,**
 - 3) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem: **P6 MN/U,**
 - 4) **Zieleń urządzone** dla terenu oznaczonego symbolem: **P1 ZP**
 - 5) **Cmentarz** dla terenu oznaczonego symbolem: **P2 ZC**
 - 6) **Tereny leśne** dla terenów oznaczonych symbolami: **P10 ZL, P13 ZL**
 - 7) **Tereny obsługi produkcji rolniczej** dla terenu oznaczonego symbolem: **P3 RU**
 - 8) **Pastwiska** dla terenu oznaczonego symbolem: **P4 Rps**
 - 9) **Parking** dla terenu oznaczonego symbolem: **P16 KD-Gp**
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej

- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - lub:
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.
 - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
 - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zieleni urządzonej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren parku ogólnodostępnego
- 2) Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako ciąg zieleni ogólnodostępnej
- b) ustala się zasadę, że szacie roślinnej będą towarzyszyć w zależności od potrzeb elementy małej architektury takiej jak: obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
- c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 obiektu usługowo-handlowego o powierzchni zabudowy do 100m²
- d) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt. b i c
- e) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%

5. Dla **cmientarza** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren cmientarza
- 2) Ustala się teren cmientarza powinien mieć ogrodzenie z trwałego materiału, przy czym wysokość ogrodzenia nie może być niższa niż 1,5m.
- 3) Ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%

6. Dla **terenów leśnych** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne
- 2) Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

7. Dla **terenów obsługi produkcji rolniczej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) Dopuszcza się lokalizację zabudowy służącej obsłudze produkcji rolnej
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m.

6. Dla **terenów pastwisk** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny pastwisk
 - 2) Dopuszcza się wymianę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków
 - 3) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej.
9. Dla terenu **parkingu** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego do obsługi terenu cmentarza i parku.
 - 2) Ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 32

Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania o charakterze zewnętrznym oraz wewnątrz miasta pomiędzy odległymi jego rejonami, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Ulice główne

- droga wojewódzka nr 634 w ciągu ulic S. Batorego – Radzymińska – Sieroszewskiego (docelowo skrzyżowanie bezkolizyjne z terenami PKP), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 ÷ 25,0m.

Ustalenia dla drogi głównej

- a. dostępność drogi ograniczona, dojazdy do posesji od dróg niższych klas;
- b. odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 500 m, dopuszcza się wyjątkowo 400 m;
- c. należy ograniczać liczbę zjazdów;
- d. parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- e. szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0m dla przekroju jednojezdniowego (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi zawężenie linii rozgraniczających).

2) Ulice zbiorcze

Ulice klasy zbiorczej w opracowaniu:

- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-Z (droga powiatowa nr 4325W w liniach rozgraniczających 15,5 ÷ 30,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD-Z (droga powiatowa nr 4329W w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 20,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD-Z (w liniach rozgraniczających 14,0 ÷ 17,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD-Z (w liniach rozgraniczających 20,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 6KD-Z (w liniach rozgraniczających 16,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 7KD-Z (w liniach rozgraniczających 15,0÷20,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 8KD-Z (w liniach rozgraniczających 12,0 ÷ 23,5m).

Ustalenia dla dróg zbiorczych

- a. dostępność drogi ograniczona;
- b. odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 300 m, dopuszcza się wyjątkowo 150 m;
- c. należy ograniczać liczbę zjazdów;
- d. parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- e. szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 34).

§ 33

Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

*1. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L***

Ustalenia dla dróg lokalnych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych;
- c. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 34); ulice klasy lokalnej w opracowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem 9KD-L ÷ 37KD-L (w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 26,0m).

*2. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D***

Ustalenia dla dróg dojazdowych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych;
- c. szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 34); ulice klasy dojazdowej w opracowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem 38KD-D ÷ 249KD-D (w liniach rozgraniczających 8,0÷18,0m).

*3. Ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-PJ***

Ustalenia dla ciągów pieszo-jezdnych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. brak wyodrębnionego chodnika;
- c. obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- d. szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0m; ciągi pieszo-jezdne w opracowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem 250 KD-PJ ÷ 303 KD-PJ (w liniach rozgraniczających 5,0 ÷ ca 8,0m).

*4. Drogi wewnętrzne pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW***

Ustalenia dla wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. brak wyodrębnionego chodnika;
- c. obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;

d. szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5 m;

§ 34

Dla ulic klasy G, Z, L, D w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic w liniach rozgraniczających, pod warunkiem przeprowadzenia analizy obejmującej między innymi: rozmieszczenie infrastruktury technicznej w przekroju poprzecznym, uwzględnienie etapowego i docelowego odwodnienia, sposobu rozwiązania wysokościowego ulicy, uwzględnienie istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowych uwarunkowań ochrony środowiska.

§ 35

W zakresie komunikacji zbiorowej:

Obsługa miasta odbywa się poprzez:

- 1) Komunikację kolejową ze stacją Tłuszcz w rejonie ul. Warszawskiej.
- 2) Komunikację autobusową (państwową i prywatną) z dworcem autobusowym w rejonie ulicy Warszawskiej.

§ 36

W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) Prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających przeważnie ulic zbiorczych oraz w terenach o innym użytkowaniu (przebieg wg rysunku planu).
- 2) Postulowana nawierzchnia bitumiczna.
- 3) Realizacja ścieżek rowerowych w miarę występujących potrzeb.

§ 37

W zakresie parkingów:

Inwestorzy mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji dla obiektów nowo-wznoszonych i rozbudowywanych wg wskaźników zaprezentowanych w § 11 pkt.10 „Zasady ogólne obsługi komunikacyjnej”.

§ 38

1. Dopuszcza się urządzenie parkingów w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego:
 - a) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową.
 - b) w formie zatok wzdłuż jezdni tylko w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L i KD-D oraz wyjątkowo w liniach rozgraniczających ulic w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
2. Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

§ 39

Zaleca się wprowadzenie nasadzeń szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic w miarę istniejących możliwości terenowych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 40

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 41

Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu.

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tłuszcza.

§ 43

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 44

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

Z e s p ó ł a u t o r s k i :

Główny projektant

mgr inż. arch. Marcin Świetlik
członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w
Warszawie (nr WA-209)

Autor

mgr inż. arch. Agnieszka Bielecka
mgr inż. arch. Anna Mierzejewska
mgr inż. Piotr Jaworski
mgr Elżbieta Ostaszewska
mgr inż. Stefan Parys