

BURMISTRZ TŁUSZCZA

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
UL. BATOREGO 16, 02-591 WARSZAWA**



***ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ
(OBSZAR ADMINISTRACYJNY GRANIC MIASTA)***

Warszawa / Tłuszcz, czerwiec 2011

UCHWAŁA NR VI/52/2011
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia 28 czerwca 2011 roku.

**w sprawie uchwalenia zmian 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 i art. 27 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 art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz.871) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz nr XXIV/304/09 z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), stwierdzając że niniejsze zmiany planu są zgodne 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. oraz Uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

- 1.** Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), zwane dalej zmianami planu na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.
- 2.** Zmiany planu dotyczą obszarów, których granice oraz symbole od I do XIX określone zostały w uchwale Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz nr XXIV/304/09 z dnia 10 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).

3. Granice obszarów objętych zmianami planu, o których mowa w ust. 2, pokazano na rysunku zmian planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
6. Przedmiotem zmian 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.

Ileokroć 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 zmian planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmian planu na mapach w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obszarach zmian planu** – należy przez to rozumieć obszary objęte zmianami planu w granicach przedstawionych na rysunku zmian planu;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru zmian planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmian planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;

- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę, jej część lub zespół działek, na których realizuje się inwestycję objętą jedną, w tym etapową, decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w zmianach planu przeznaczenie przeważające na danym terenie inwestycji (obejmujące co najmniej 70 % powierzchni użytkowej zabudowy);
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie inwestycji na warunkach określonych zmianami planu (nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej zabudowy);
- 10) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji, do powierzchni tego terenu;
- 11) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji, (wyrażony w procentach);
- 12) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) budynku lub budowli, określany zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem budowli infrastruktury obsługującej bezpośrednio poszczególne tereny;
- 13) **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, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) ograniczonej wyłącznie do terenu inwestycji;
- 15) **usługach i funkcjach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi i funkcje, których oddziaływanie wykracza poza granice terenu inwestycji i powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w

przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie nie będzie obejmowało terenów mieszkaniowych;

- 16) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu Prawa budowlanego;
- 17) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmian planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenów (dotyczy także podziemnych części budynków);
- 18) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmian planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenów (dotyczy także podziemnych części budynków);
- 19) **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 zmianami planu;
- 20) **terenach zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć publiczne lub niepubliczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, 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;
- 21) **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 do 400 cm dla części ekspozycyjnej i do 600 cm łącznie, służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 22) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

- 23) **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 zmian planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
- 1) granice obszarów objętych zmianami planu;
 - 2) numery obszarów objętych zmianami planu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
 - 5) symbole literowe i numery terenów
 - 6) przeznaczenie terenów wraz z symbolem literowym;
 - 7) obowiązujące linie zabudowy;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 9) określone odległości między liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ulic;
 - 10) rejony lokalizacji dominant wysokościowych;
 - 11) strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków;
 - 12) odcinki ulic, na których obowiązuje realizacja nasadzeń;
 - 13) ścieżki rowerowe;
 - 14) budynki zabytkowe chronione zmianami planu;
 - 15) granice strefy ochrony korytarza ekologicznego rzeki Cienkiej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmian 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, I, J, K, L, M, N, O i P oraz numerem.

2. Symbole przeznaczenia terenów określone na rysunku zmian planu oznaczają:

- 1) **U** – usługi (wszystkie rodzaje);
- 2) **U-O** – usługi oświaty;
- 3) **U-H** – usługi handlu;
- 4) **U-O/ZP** – usługi oświaty i/lub zieleń urządzoną;
- 5) **U/P** – usługi i/lub produkcję, składy i magazyny;
- 6) **U/P-S** – usługi i/lub składy i magazyny;
- 7) **US** – usługi publiczne sportu i rekreacji;
- 8) **U(MN)** – usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną;
- 9) **MN** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 10) **MN/U** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi;
- 11) **MN(U)** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 12) **P** – produkcję, składy i magazyny;
- 13) **ZP** – zieleń urządzoną;
- 14) **ZPi** – zieleń izolacyjną;
- 15) **ZL** – lasy;
- 16) **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;
- 17) **KD-PJ** – ciągi pieszo-jezdne;
- 18) **KD-Gp** – parkingi powierzchniowe;
- 19) **KD-Gp/KD-Gg** – parkingi powierzchniowe i/lub garaże;
- 20) **KD- TS/U** – stacje benzynowe i/lub usługi;
- 21) **I-Kś** – oczyszczalnie ścieków komunalnych;
- 22) **R** – tereny rolnicze;
- 23) **Rps** – pastwiska.

3. Ustala się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (**KD**);
- 2) tereny ciągów pieszo – jezdnych (**KD-PJ**);
- 3) tereny oczyszczalni ścieków komunalnych (**I-Kś**);

- 4) 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 odrębnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.
4. Dopuszcza się następujące tereny do realizacji inwestycji celu publicznego:
 - 1) tereny zieleni urządzonej **ZP**;
 - 2) tereny parkingów powierzchniowych **KD-Gp**;
 - 3) tereny parkingów powierzchniowych i/lub garaży **KD-Gp/KD-Gg**.
5. Tereny zamknięte w rejonie ulicy 17 KD-L informacyjnie pokazano na rysunku zmian planu.
6. Na terenach zamkniętych informacyjnie pokazano linie rozgraniczające terenów drogowych.

§ 5.

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

- 1) ustala się rejon lokalizacji dominant wysokościowych zgodnie z rysunkiem zmian planu;
- 2) linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmian planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy terenu inwestycji, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy terenu inwestycji pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, a także po wykazaniu w

trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich;

- 5) spadki dachów: 0 – 60 stopni (z wyłączeniem dachów mansardowych, dla których nie ustala się dopuszczalnego spadku dachu);
- 6) 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 powierzchni 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;
- 7) 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 wielkogabarytowych 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 powierzchnię publiczną, przy zachowaniu przepisów odrębnych 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 powierzchni publicznych (fontanny, rzeźby itp.);
- 8) dopuszcza się podwyższenie poziomu terenu na terenie inwestycji z zastrzeżeniem, że nie może to powodować spływu wód opadowych na działki przyległe;
- 9) zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy budynków usytuowanych wewnątrz linii rozgraniczających terenów dróg i ulic publicznych KD.

§ 6.

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 od granicy rzeki strefę ochrony około 30 m – zgodnie z rysunkiem zmian 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 zmian planu,
 - d) zakaz wprowadzania nowych ogrodzeń w pasie o szerokości minimum 4 m bezpośrednio przyległym do rzeki;
- 3) w zakresie ochrony układu hydrograficznego:
- a) dopuszcza się: zmianę przebiegu rowów przy zachowaniu ich ciągłości, przekrywanie rowów oraz odprowadzanie do nich wód opadowych zgodnie z warunkami zapisanymi w Prawie wodnym,
 - b) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od korony skarpy rowu;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi:
- a) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenie usług oświaty oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
 - b) zachowanie i ochronę cennych zespołów zieleni w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) wyznacza się na rysunku zmian planu tereny ulic do nasadzeń obustronnych lub jednostronnych szpalerów drzew,
 - d) zachowanie funkcji zieleni leśnej na terenach oznaczonych symbolami: B6 ZL, B7 ZL, B8 ZL, N8 ZL, N25 ZL, N26 ZL, O3 ZL, O5 ZL, P10 ZL, P13 ZL,
 - e) utrzymanie funkcji terenów zieleni izolacyjnej wokół obiektu oczyszczalni ścieków komunalnych,
 - f) wyznacza się teren oznaczony symbolem E18 ZP na lokalizację parku miejskiego;
- 5) 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 określonych w pkt 2 lit. b) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
- 6) 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);
- 7) 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;
- 8) 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 przechowujących 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;

- 9) ustala się obowiązek zapewnienia na terenie każdego terenu inwestycji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
- 10) przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazane w zmianach planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,
 - b) wskazane w zmianach planu tereny usług oświaty U-O należy traktować jako: „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,
 - c) wskazane w zmianach planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U, tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną U(MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną MN(U) należy traktować jako: „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska
 - d) wskazane w zmianach planu tereny zieleni urządzonej ZP należy traktować jako: „tereny rekreacyjno-wypoczynkowej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 11) informuje się o występowaniu 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;
- 12) w przypadku lokalizacji usług i funkcji uciążliwych wymagane jest utworzenie wokół działki obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 13) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Wskaźnika tego nie ustala się dla terenu oznaczonego symbolem K21 U.

§ 7.

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

- 1) ustala się ochronę domu przy ul. Szklanej 3 (część zespołu huty szkła z pocz. XX w);
- 2) w odniesieniu do obiektu objętego ochroną, wymienionego w pkt 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 udokumentowane stanowisko archeologiczne, zaznaczone na rysunku zmian planu, podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8.

Ustala się następujące **zasady kształtowania powierzchni publicznych**:

- 1) powierzchniami publicznymi są:
 - a) tereny zieleni publicznej oznaczone symbolem **ZP**,
 - b) wyznaczone na rysunku zmian planu tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem **KD-PJ**,
 - c) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg i urządzeń komunikacyjnych wraz z bezpośrednio przylegającą zabudową;
- 2) powierzchniami 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 powierzchni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - a) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych, 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 powierzchni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachółki, 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: K21 U, K22 MN/U, K24 MN/U, strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków - zgodnie z rysunkiem zmian 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 budynków lub budowli według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) linie zabudowy według rysunku zmian planu;
 - 5) jeżeli na rysunku zmian planu nie wyznaczono linii zabudowy dla danego terenu, ustala się odległość zabudowy od linii rozgraniczających terenów drogowych (KD) na minimum 4 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
2. W przypadku przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, dla których wartości wskaźników, o których jest mowa w ust. 1 pkt 1,

2, 3 są wyższe niż ustalone zmianami planu, dopuszcza się utrzymanie tych wartości zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 10.

Informuje się że **szczególne warunki zagospodarowania terenów** położonych przy terenach kolejowych i **ograniczenia w ich użytkowaniu** wynikają z przepisów odrębnych, zgodnie z którymi 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) zmiany planu ustalają linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określono w § 35-42.
2. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - 1) KD-G – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
 - 2) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
 - 3) KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
 - 4) KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
3. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem KD-PJ.

4. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku zmian planu.
5. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne jest ustalany w odrębnym trybie na mocy przepisów odrębnych (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 zmian planu.
7. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.
8. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne pieszo-jezdne, nie wyznaczone na rysunku zmian planu, których kształtowanie określą projekty podziałów, z warunkami jak w § 36 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 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 zmieniających sposób użytkowania, przebudowywanych, rozbudowywanych lub projektowanych obiektów, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, należy realizować na terenie inwestycji w ilości nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (domki, segmenty) – 2 miejsca postojowe (w tym garażowe) /1 lokal mieszkalny;

- 2) dla funkcji produkcyjnych – 35 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
- 3) dla biur – 25 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu i usług – 30 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni – 10 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla szkół i przedszkoli – 30 miejsc postojowych/ 100 zatrudnionych;
- 7) dla obiektów sportowych – 35 miejsc postojowych/ 100 stałych użytkowników równocześnie;
- 8) dla gastronomii – 35 miejsc postojowych/ 100 konsumentów;
- 9) dla przychodni zdrowia:
 - a) rejonowych – 10 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - b) prywatnych - 2 miejsca postojowe/ gabinet;
- 10) dla hoteli – 35 miejsc postojowych/ 100 łóżek;
- 11) dla stacji obsługi pojazdów – 4 miejsca postojowe/ 1 stanowisko naprawcze;
- 12) dla banków – 40 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej.

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 odrębnych 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 technicznej:

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) 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 w pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) 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;
 - 3) pełne uzbrojenie inżynieryjne terenów inwestycji w granicach zmian planu;
 - 4) możliwość przebudowy sieci rozbiorczych i przyłączy w przypadku, gdy wystąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w zmianach planu 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;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia terenu zabudowy siecią wodociagową;
- 3) na terenach zwodociagowanych obowiązek przyłączania zabudowy do sieci wodociągowej, z wyjątkiem obiektów posiadających indywidualne ujęcia wody wyposażone w system uzdatniania wody.

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

- 1) rozdzielczy system skanalizowania obszarów zmian 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 I-KŚ;
- 4) odbiornikiem wód opadowych rz. Cienką poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne;
- 5) budowę pompowni sanitarnych jako urządzeń pompowo-tłocznych zabudowanych w studzienkach kanalizacyjnych, bez konieczności wydzielania działek;
- 6) na terenach skanalizowanych obowiązek przyłączania zabudowy do sieci kanalizacyjnej;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych do czasu objęcia terenu zabudowy zorganizowanym systemem odbioru ścieków;
- 8) zakaz realizacji i stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w przypadku braku kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na nieutwardzoną część terenu inwestycji, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych po ich podczyszczeniu gdy jest to wymagane przepisami odrębnymi;
- 10) sposób ukształtowania terenu nie może powodować spływu wód opadowych 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 DN 150 (stal) w szosie Jadowskiej i DN 160 PE w ul. Warszawskiej;
- 2) dla obszarów zmian planu ustala się zaopatrzenie w gaz dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych z sieci średniego ciśnienia;
- 3) dla obszarów zmian planu ustala się adaptację istniejącej sieci, która w północnej części miasta, a zwłaszcza gazociąg DN 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 obszarów zmian 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”,

- 3) 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;
 - 4) zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci;
 - 5) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach odrębnych;
 - 6) dla obszarów zmian planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową;
 - 7) ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
 - 8) 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 obszarów zmian 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.

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

§ 14.

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

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

§ 15.

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na tereny inwestycji lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach odrębnych 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 zmian planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla **obszaru zmian planu numer I** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **B2 MN, B3 MN, B4 MN, B5 MN, B9 MN, B10 MN, B11 MN, B12 MN, B16 MN, B17 MN, B21 MN, B22 MN, B23 MN, B24 MN, B25 MN, B27 MN, B28 MN, B29 MN, B30 MN, B31 MN, B32 MN, B33 MN, B34 MN;**

- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **B18 MN/U, B19 MN/U, B20 MN/U;**
- 3) **las** dla terenów oznaczonych symbolami: **B6 ZL, B7 ZL, B8 ZL.**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer I ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli wynosi 11 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% dla terenu inwestycji w terenach: B16 MN, B17 MN, B27 MN, B28 MN, B29 MN, B30 MN, B31 MN, B32 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 obszaru zmian planu numer I ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **lasów** z obszaru zmian planu numer I ustala się:

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

§ 17.

1. Dla **obszaru zmian planu numer II** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **C1 MN, C2 MN, C5 MN, C6 MN, C7 MN, C8 MN, C9 MN, C10 MN, C12 MN, C13 MN, C14 MN, C15 MN, D1 MN, D5 MN, D6 MN, D7 MN, D8 MN, D9 MN, D12 MN, D14 MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **C11 MN/U, C16 MN/U, C17 MN/U, D10 MN/U**;
- 3) **usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **D11 U**;
- 4) **usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem **C4 U-O**.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer II ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 obszaru zmian planu numer II ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **usług** z obszaru zmian planu numer II 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 powyżej 100 m² powierzchni zabudowy;
- 3) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;
- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

5. Dla **usług oświaty** z obszaru zmian planu numer II 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 zmian planu;
- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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.

§ 18.

1. Dla **obszaru zmian planu numer III** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **A4 MN, A5 MN, A6 MN, A8 MN, A9 MN, A10 MN, A11 MN, A13 MN, A14 MN, A15 MN, A16 MN, A17 MN, A18 MN, A19 MN, A20 MN, A21 MN, A22 MN, A23 MN, A24 MN, A25 MN, A28 MN, D15 MN;**
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **A26 MN/U, A27 MN/U, A29 MN/U, A30 MN/U, A31 MN/U, D16 MN/U;**
- 3) **usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **A7 U, A12 U.**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer III ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli wynosi 11 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% dla terenu inwestycji w terenie D15 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 obszaru zmian planu numer III ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **usług** z obszaru zmian planu numer III 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 powyżej 100 m² powierzchni zabudowy;
- 3) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;
- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

§ 19.

1. Dla **obszaru zmian planu numer IV** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **E1 MN, E15 MN, E 20 MN**;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **E2 MN/U, E4 MN/U**;
 - 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenów oznaczonych symbolami: **E3 MN(U), E5 MN(U)**;
 - 4) **zieleń urządzone** dla terenu oznaczonego symbolem **E18 ZP**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer IV ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 obszaru zmian planu numer IV ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z obszaru zmian planu numer IV ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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.
- 4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

5. Dla **zieleni urządzonej** z obszaru zmian planu numer IV 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 lit. c,
 - e) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%.

§ 20.

1. Dla **obszaru zmian planu numer V** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **G4 MN, G5 MN, G15 MN**;
 - 2) **usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **G23 U, G32 U**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer V ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 **usług** z obszaru zmian planu numer V 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 powyżej 100 m² powierzchni zabudowy;
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 500 m²;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp. o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

§ 21.

1. Dla **obszaru zmian planu numer VI** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **G17 MN, G19 MN**;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **G16 MN/U, G18 MN/U, G22 MN/U, G26 MN/U**;
 - 3) **usługi z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną** dla terenów oznaczonych symbolami: **G20 U(MN)**;
 - 4) **produkcja, składy i magazyny** dla terenu oznaczonego symbolem **G24 P**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer VI ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer VI ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².
4. Dla **zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną** z obszaru zmian planu numer VI ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane 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) 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 zmian planu;
- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 500 m²;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp. o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

5. Dla **produkcji, składów i magazynów** z obszaru zmian planu numer VI 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 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków wynosi 15 m,

- b) ustala się, iż maksymalna wysokość budowli wynosi 20 m
 - c) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%,
 - d) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć, na prowadzenie których uzyskano prawomocne decyzje administracyjne przed wejściem zmian planu w życie.

§ 22.

1. Dla **obszaru zmian planu numer VII** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **F12 MN/U**;
 - 2) **usługi oświaty i/lub zieleń urządzona** dla terenu oznaczonego symbolem **F13 U-O/ZP**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer VII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny działek, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

3. Dla **usług oświaty i/lub zieleni urządzonej** z obszaru zmian planu numer VII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny działek, na których mogą być realizowane:
 - a) usługi oświaty - oznacza lokalizację obiektu oświaty - przedszkola wraz z zapleczem (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), zielenią towarzyszącą, towarzyszącymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi, placem zabaw oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzona ogólnodostępna wraz z elementami małej architektury takimi jak: place zabaw, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów kubaturowych tylko dla przeznaczenia na usługi oświaty;
- 3) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m²;
- 4) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;
- 5) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - dla usług oświaty – 40%,
 - dla zieleni urządzonej – 80%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6.

§ 23.

1. Dla **obszaru zmian planu numer VIII** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **J2 MN/U, J4 MN/U, J5 MN/U, J7 MN/U**;
 - 2) **usługi i/lub składy i magazyny** dla terenu oznaczonego symbolem **J3 U/P-S**;
 - 3) **usługi i/lub produkcja, składy i magazyny** dla terenu oznaczonego symbolem **J6 U/P**;
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer VIII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30%,
 - dla zabudowy usługowej 10%,
 - 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 zmian planu, której wysokość nie może przekraczać 17 m;
- 4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m²;
- 5) 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.

3. Dla **usług i/lub składów i magazynów** z obszaru zmian planu numer VIII 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 zmian planu;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
- 4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m²;
- 5) 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.

4. Dla **usług i/lub produkcji, składów i magazynów** z obszaru zmian planu numer VIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu, 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 2000 m²;
- 2) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

§ 24.

1. Dla **obszaru zmian planu numer IX** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **O2 MN, O4 MN, O6 MN, O7 MN, O8 MN, O9 MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **O1 MN/U**;
- 3) **lasy** dla terenów oznaczonych symbolami: **O3 ZL, O5 ZL**.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer IX ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 obszaru zmian planu numer IX ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30%,
 - dla zabudowy usługowej 10 %,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
 - 3) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m².

4. Dla **lasów** z obszaru zmian planu numer IX ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne;
 - 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszko-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

§ 25.

1. Dla **obszaru zmian planu numer X** ustala się następujące przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **M5 MN/U**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer X ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30%,
 - dla zabudowy usługowej 10%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
 - 3) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m².

§ 26.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XI** ustala się następujące przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenu oznaczonego symbolem **O29 MN**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer XI ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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.

§ 27.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XII** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **P7 MN, P8 MN, P11 MN, P12 MN, P14 MN**;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolami: **P5 MN/U, P6 MN/U**;
 - 3) **lasy** dla terenów oznaczonych symbolami: **P10 ZL, P13 ZL**;
 - 4) **pastwiska** dla terenu oznaczonego symbolem **P4 Rps**.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer XII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 obszaru zmian planu numer XII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².
- 4. Dla **lasów** z obszaru zmian planu numer XII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne;
 - 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszko-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.
- 5. Dla **pastwisk** z obszaru zmian planu numer XII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny pastwisk;
 - 2) dopuszcza się wymianę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków;
 - 3) zakaz wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej.

§ 28.

- 1. Dla **obszaru zmian planu numer XIII** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **N9 MN, N12 MN, N13 MN, N24 MN**;
 - 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **N10 MN/U**;
 - 3) **lasy** dla terenu oznaczonego symbolem **N8 ZL**.
- 2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer XIII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 obszaru zmian planu numer XIII ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².
4. Dla **lasów** z obszaru zmian planu numer XIII ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne;

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

§ 29.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XIV** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **N14 MN, N15 MN, N23 MN, N38 MN, N39 MN, N40 MN**;
 - 2) **lasy** dla terenów oznaczonych symbolami: **N25 ZL, N26 ZL**;
 - 3) **tereny rolnicze** dla terenu oznaczonego symbolem **N41 R**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer XIII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 **lasów** z obszaru zmian planu numer XIII ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne;
 - 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych bądź pieszo-rowerowych na istniejących drogach i duktach leśnych.

4. Dla **terenów rolniczych** z obszaru zmian planu numer XIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 30.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XV** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **N2 MN, N17 MN, N29 MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **N3 MN/U**;
- 3) **usługi publiczne sportu i rekreacji** dla terenu oznaczonego symbolem **N1 US**.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer XV ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli 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 obszaru zmian planu numer XV ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m².

4. Dla **terenów usług publicznych sportu i rekreacji** z obszaru zmian planu numer XV 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 zmian planu;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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.

§ 31.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XVI** ustala się następujące przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **M22 MN/U**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer XVI ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30%,
 - dla zabudowy usługowej 10%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
 - 3) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m².

§ 32.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XVII** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **K22 MN/U, K24 MN/U, K26 MN/U, K27 MN/U**;
- 2) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami jako funkcją dopuszczalną** dla terenu oznaczonego symbolem **K12 MN(U)**;
- 3) **usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **K21 U**;
- 4) **usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem **K11 U-O**.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer XVII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki oraz przy liniach rozgraniczających ulic;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%, z wyjątkiem terenu inwestycji w terenie K24 MN/U dla którego wskaźnik ten wynosi:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30%,
 - dla zabudowy usługowej 10%,

- c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0, z wyjątkiem terenu K27 MN/U, dla którego wskaźnik ten wynosi 2,0 oraz działki wydzielonej z terenu K24 MN/U na rysunku zmian planu dla której wskaźnik ten wynosi 3,0;
- 4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m² dla terenu K24 MN/U, a dla pozostałych terenów ponad 500 m².

3. Dla **usług** z obszaru zmian planu numer XVII 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 zmian planu;
- 4) ustala się lokalizację dominanty wysokościowej na terenie oznaczonym symbolem **K21 U**, zaznaczonej na rysunku zmian planu, której wysokość nie może przekraczać 17 m;
- 5) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
- 6) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

4. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną** z obszaru zmian planu numer XVII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy liniach rozgraniczających ulic;
- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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.
- 5) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 500 m².

5. Dla **usług oświaty** z obszaru zmian planu numer XVII 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 zmian planu;
- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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.

§ 33.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XVIII** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **L3 MN, L12MN, L14 MN, L15 MN, L16 MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **L6 MN/U**;
- 3) **usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **L5 U**;
- 4) **usługi handlowe** dla terenu oznaczonego symbolem **L8 U-H**;
- 5) **tereny rolnicze** dla terenów oznaczonych symbolami: **L4 R, L13 R, L18 R**;
- 6) **oczyszczalnia ścieków komunalnych** dla terenu oznaczonego symbolem **L11 I-Kś**;
- 7) **zieleń izolacyjna** dla terenu oznaczonego symbolem **L9 ZPi**;
- 8) **parkingi** dla terenu oznaczonego symbolem **L7 KD-Gp**;
- 9) **parkingi i/lub garaże** dla terenu oznaczonego symbolem **L10 KD-Gp/KD-Gg**.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, 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 budynków i budowli wynosi 11 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%, za wyjątkiem terenu inwestycji w terenie 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 obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

4. Dla **usług** z obszaru zmian planu numer XVIII 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 powyżej 100 m² powierzchni zabudowy;
- 3) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;

- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².
5. Dla **usług handlu** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:
- 1) 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 z zapleczem, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;
 - 2) wyznacza się parking do obsługi terenu targowiska zlokalizowany na terenie L7, na którym obowiązuje realizacja ilości miejsc parkingowych wynikających z ustaleń zmian planu;
 - 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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;
 - 4) dopuszczenie realizacji hali targowej o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m².
6. Dla **terenów rolniczych** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

7. Dla **oczyszczalni ścieków komunalnych** z obszaru zmian planu numer XVIII 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 i budowli wynosi 11 m.
8. Dla **zieleni izolacyjnej** obszaru zmian planu numer XVIII 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 **parkingów** z obszaru zmian planu numer XVIII 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%.
10. Dla **parkingów i/lub garaży** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza:
 - a) teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego wraz z towarzyszącą zielenią,
 - b) garaże;
 - 2) nakaz realizacji garaży jako jednolitego pod względem architektonicznym zespołu;
 - 3) ustala się, iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych i budowli wynosi 4m;
 - 4) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

§ 34.

1. Dla **obszaru zmian planu numer XIX** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **I8 MN/U, I14 MN/U**;
 - 2) **usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **I9 U, I11 U**;
 - 3) **stacje benzynowe i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **I10 KD-TS/U**;
 - 4) **tereny rolnicze** dla terenu oznaczonego symbolem **I12 R**.
2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer XIX ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, 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,
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu – z wykluczeniem usług uciążliwych – 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 budynków i budowli 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 budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

3. Dla **usług** z obszaru zmian planu numer XIX 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 zmian planu;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie przeprowadza się ocenę oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami;
- 5) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m²;
- 6) dopuszczenie realizacji obiektów handlu hurtowego lub handlu detalicznego materiałami budowlanymi, urządzeniami i środkami dla rolnictwa itp., o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

4. Dla **stacji benzynowych i/lub usług** z obszaru zmian planu numer XIX ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny lokalizacji stacji benzynowych oraz 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 zmian planu;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli 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.
- 4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m².
5. Dla **terenów rolniczych** z obszaru zmian planu numer XIX ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 35.

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

- 1) ulicą główną jest:
 - a) droga oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 1KD-G - droga wojewódzka numer 634 w ciągu ulic S. Batorego – Radzywińska – Sieroszewskiego (docelowo skrzyżowanie bezkolizyjne z terenami PKP), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 ÷ 25,0 m;
- 2) dla ulic głównych ustala się:
 - 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. 25,0 m dla przekroju jednojezdniowego (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi zawężenie linii rozgraniczających);

3) ulicami zbiorczymi są:

- a) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 2KD-Z (droga powiatowa numer 4325W w liniach rozgraniczających 15,5 ÷ 30,0m),
- b) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 3KD-Z (droga powiatowa numer 4329W w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 20,0 m),
- c) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 4KD-Z (w liniach rozgraniczających 14,0 ÷ 17,0 m),
- d) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 5KD-Z (w liniach rozgraniczających 9,0 ÷ 20,0 m),
- e) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 6KD-Z (w liniach rozgraniczających 16,0 m),
- f) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 7KD-Z (w liniach rozgraniczających 15,0÷20,0 m),
- g) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 8KD-Z (w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 23,5 m);

4) dla ulic zbiorczych ustala się:

- 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. 20,0 m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 37).

§ 36.

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

- 1) dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunku zmian planu numerem i symbolem **KD-L** ustala się:
 - 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 § 37); ulice klasy lokalnej w opracowaniu oznaczone na rysunku zmian planu symbolem KD-L (w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 26,0 m);
- 2) dla dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku zmian planu numerem i symbolem **KD-D** ustala się:
- 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 § 37); ulice klasy dojazdowej w opracowaniu oznaczone na rysunku zmian planu symbolem KD-D (w liniach rozgraniczających 7,0÷32,0 m);
- 3) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku zmian planu numerem i symbolem **KD-PJ** ustala się:
- a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) brak wyodrębnionego chodnika,
 - c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m; ciągi pieszo-jezdne w opracowaniu oznaczone na rysunku zmian planu symbolem KD-PJ (w liniach rozgraniczających 5,0 ÷ ca 8,0 m);
- 4) dla dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych nie wyznaczonych na rysunku zmian planu ustala się:
- a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) brak wyodrębnionego chodnika,
 - c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5 m.

§ 37.

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.

§ 38.

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.

§ 39.

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających przeważnie ulic zbiorczych oraz w terenach o innym użytkowaniu (przebieg wg rysunku zmian planu);
- 2) postulowana nawierzchnia bitumiczna;
- 3) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występujących potrzeb.

§ 40.

W zakresie parkingów ustala się, że inwestorzy mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie inwestycji dla obiektów nowo-wznoszonych i rozbudowywanych wg wskaźników zaprezentowanych w § 11 pkt 11 „Zasady ogólne obsługi komunikacyjnej”.

§ 41.

1. Dopuszcza się urządzenie parkingów w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego:
 - 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową;
 - 2) w formie zatok wzdłuż jezdni tylko w ulicach oznaczonych na rysunku zmian 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 odrębnych.

§ 42.

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

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 43.

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

§ 44.

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

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 46.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 47.

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)

Autorzy

mgr inż. Arleta Walczak
mgr inż. Iwona Kowalczyk
mgr inż. Piotr Jaworski
mgr inż. Renata Laszczka
mgr inż. Marta Oprządek