

**UCHWAŁA NR LXXX/1219/13**  
**RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”, zwany dalej „planem” stwierdzając, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Uchwała dotyczy obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały Nr VII/94/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Czyżyny – Łęg**”.

3. Obszar objęty planem o powierzchni **562,84 ha**, położony we wschodniej części miasta Krakowa, w obrębie dzielnic XIV Czyżyny oraz XVIII Nowa Huta.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały, stanowiące **Tekst planu** oraz zawarte w części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu, obejmująca:

- a) **Rysunek Planu** „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:2000 stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały,
- b) **Rysunek Rozwiązań Infrastruktury Technicznej** w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały, określający zasady uzbrojenia terenu, w tym przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń technicznych, które należy traktować jako orientacyjne – do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji i wydawania decyzji administracyjnych,

2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:

- a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 3** do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 4** do uchwały.

**Rozdział I.**  
**Przepisy ogólne**

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. Celem planu jest ochrona interesu publicznego w zakresie:

- 1) intensyfikacji zainwestowania właściwa dla strefy wielkomiejskiej i miejskiej,
- 2) zbudowania układu komunikacyjnego właściwego dla ww. stref oraz planowanego programu inwestycyjnego,
- 3) wykreowania nowej dzielnicy biurowo – mieszkalnej,
- 4) zapewnienia dostępności do usług,
- 5) poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować ścian zewnętrznych budynku, a także jego części podziemnych; linia ta nie dotyczy wykuszy i balkonów o wysięgu nie przekraczającym 1,0 m,

- 2) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania ścian zewnętrznych budynku; linia ta nie dotyczy wykuszy i balkonów o wysięgu nie przekraczającym 1,0 m. Obowiązująca linia zabudowy dla części podziemnych budynku jest jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 3) **przeznaczenie terenu** – kategoria użytkowania, zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to przeznaczenie terenu, które ma dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 7) **teren objęty inwestycją** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbowa wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni całkowitej działki budowlanej. Wskaźnik intensywności zabudowy należy obliczać łącznie dla już istniejącej oraz nowej zabudowy,
- 9) **usługi publiczne** – rozumie się przez to usługi służące realizacji celów publicznych, w tym budynki użyteczności publicznej,
- 10) **budynek użyteczności publicznej** – rozumie się przez to budynek zgodnie z brzmieniem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 11) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów,
- 12) **powierzchnia zainwestowana** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy oraz powierzchni dojeżdż, podjazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc postojowych, innych powierzchni utwardzonych,
- 13) **wskaźnik powierzchni zainwestowanej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni całkowitej działki budowlanej,
- 14) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu objętego inwestycją,
- 15) **ogrodzenie pełne** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% w poszczególnych segmentach ogrodzenia,
- 16) **wielkogabarytowe urządzenia reklamowe** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
  - a) **plaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż – 5 m<sup>2</sup>,
  - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
  - c) **slupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m, od poziomu terenu.
- 17) **komin przemysłowy** – obiekt lub urządzenie budowlane, służące do odprowadzania (emitowania) spalin, dymu, bądź zużytego powietrza.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

3. Nazwy ulic, cieków wodnych, terenów, instytucji i przedsiębiorstw, przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu, należy rozumieć jako nazwy wg stanu na dzień uchwalenia planu.

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23,**

- MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40** ,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, MU25** ,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW13, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18, MW19, MW20, MW21, MW22** ,
  - 4) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne – **UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9** ,
  - 5) tereny zabudowy usługowej – **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U31, U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39, U40, U41, U42, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55, U56, U57, U58, U59, U60, U61** ,
  - 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8** ,
  - 7) tereny przestrzeni publicznej – **PP1, PP2** ,
  - 8) tereny sportu i rekreacji – **US1, US2, US3** ,
  - 9) tereny zieleni urządzonej – **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, ZP26, ZP27, ZP28, ZP29, ZP30, ZP31, ZP32, ZP33, ZP34, ZP35, ZP36, ZP37** ,
  - 10) tereny ogrodów działkowych – **ZD1, ZD2** ,
  - 11) lasy – **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4** ,
  - 12) tereny rolnicze – **R1, R2, R3, R4** ,
  - 13) tereny rolnicze z możliwością zalesienia – **RL1, RL2** ,
  - 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13** ,
  - 15) tereny dróg publicznych – drogi główne przyspieszone – **KDGP** ,
  - 16) tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze – **KDZ** ,
  - 17) tereny dróg publicznych – drogi lokalne – **KDL** ,
  - 18) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – **KDD** ,
  - 19) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** ,
  - 20) tereny zespołów garaży – **KG1, KG2** ,
  - 21) tereny parkingów – **KP** ,
  - 22) tereny urządzeń i usług komunikacyjnych – **KU1, KU2, KU3, KU4, KU5** ,
  - 23) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi – **W1, W2** ,
  - 24) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – **K1, K2, K3** ,
  - 25) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – **E1, E2, E3, E4** ,
  - 26) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – **G** ,
  - 27) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo – **C** .

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe przeznaczenie i warunki zabudowy i zagospodarowania określone w Rozdziale III.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,

- 3) kategorie przeznaczenia terenu,
- 4) elementy kompozycji urbanistycznej tj.:
  - a) szpalery drzew,
  - b) ciągi widokowe,
  - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego:
  - a) obszary o skomplikowanych warunkach gruntowych – obszary zagrożone ruchami masowymi oraz obszary, na których ruchy te występują,
  - b) strefa ochrony wartości przyrodniczych,
  - c) skupiska drzew wskazane do zachowania,
  - d) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

4. Informacje nie będące ustaleniami planu, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska zwierząt prawnie chronionych,
- 2) pomniki przyrody,
- 3) stanowisko roślin objętych ochroną gatunkową,
- 4) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
- 5) kapliczki, krzyże, figury, pomniki wpisane do ewidencji zabytków,
- 6) granica ustalonych zasobów złoża kruszywa naturalnego „Nowa Huta – Zalew”,
- 7) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych,
- 8) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego (50 m),
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 10) strefa techniczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
- 11) strefa techniczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 12) strefa bezpieczeństwa od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
- 13) strefa uciążliwości hałasu komunikacyjnego LDWN=55 dB,
- 14) strefa uciążliwości hałasu komunikacyjnego LDWN=60 dB,
- 15) tereny zamknięte.

5. Na rysunku planu zaznaczono ponadto:

- 1) orientacyjną granicę nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 450 (Dolina rzeki Wisły),
- 2) granicę obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku awarii obwałowań rzeki Wisły,
- 3) granicę obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q0,1% w przypadku przelania się wody przez obwałowania rzeki Wisły,
- 4) strefę płytkiego występowania wody gruntowej,
- 5) ujęcia wód podziemnych,
- 6) ciek i rowy melioracyjne,
- 7) ciągi piesze,
- 8) trasy rowerowe,
- 9) granicę obszaru Natura 2000 – Łąki Nowohuckie (PLH 120069).

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, pod warunkiem iż poniższe ustalenia nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu:

1) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp tej działki do drogi publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W terenach gdzie na rysunku planu nie wskazano dróg wewnętrznych, dopuszcza się ich wyznaczanie w sposób określony w Rozdziale III.

2. W granicach terenu objętego planem, za wyjątkiem terenów P1 oraz C zakazuje się lokalizacji nowych budynków, których wysokość będzie przekraczała 225 m n.p.m.

3. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz obowiązującą linią zabudowy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

4. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

5. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:

1) w przypadku objęcia scaleniem terenów przeznaczonych w niniejszym planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:

a) każda nowo wydzielana działka budowlana w pierwszym i drugim rzędzie zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także musi mieć zapewnioną możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej,

b) nie dopuszcza się wyznaczania działek budowlanych w trzecim i dalszych rzędach zabudowy od dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

c) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

6. Wskazuje się w Rozdziale III minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych.

7. Wymienione w Rozdziale III minimalne wielkości działek budowlanych nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz istniejącym stanem własności.

8. Wymienione w Rozdziale III minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą istniejących działek, dla których sposób zabudowy i zagospodarowania określają przepisy odrębne oraz pozostałe ustalenia planu.

9. Ze względu na ochronę przeciwpożarową obowiązuje zachowanie minimalnej odległości sytuowania budynków od granicy użytków leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych obowiązuje zachowanie pasa ochronnego wolnego od zabudowy o szerokości 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu po obu jego stronach.

11. W zakresie potrzeb kształtowania terenów przestrzeni publicznej obowiązuje:

1) dla budynków lokalizowanych na terenach U43, U44, U45 sytuowanie ich ścian frontowych w kierunku terenów PP1, PP2,

2) wykonanie nawierzchni placów, ciągów spacerowych, ciągów pieszych oraz jezdni dróg publicznych – dróg dojazdowych KDD (bezpośrednio przyległych do terenów PP1, PP2) z przewagą kamienia naturalnego.

12. Dla obiektów zrealizowanych oraz będących w trakcie realizacji, których istniejąca wysokość przekracza wartości określone w planie dopuszcza się możliwość przebudowy, odbudowy oraz rozbudowy z wyłączeniem nadbudowy powyżej maksymalnej wysokości zapisanej w planie miejscowym. Umożliwia się utrzymanie kształtu i kąta nachylenia dachu istniejących budynków w sytuacji ich rozbudowy, odbudowy oraz przebudowy.

13. W obszarze całego planu wyklucza się powstanie obiektów handlowych, których powierzchnia zabudowy (wraz z powierzchnią magazynową) jest większa niż 2000 m<sup>2</sup>.

## **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) ustanowiony odrębnymi przepisami pomnik przyrody – dąb szypułkowy – znajdujący się przy ulicy Ciepłowniczej, ujęty w rejestrze pod numerem 14/IV/7 podlega ochronie przed wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać jego zniszczeniu na mocy Rozporządzenia Wojewody Małopolskiego numer 7 z dnia 13 kwietnia 2004 r.,
  - 2) ustanowiony odrębnymi przepisami pomnik przyrody – dąb szypułkowy – znajdujący się na terenie Lasku Łęgowskiego podlega ochronie przed wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać jego zniszczeniu na mocy Uchwały Nr CXIV/1531/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 8 listopada 2010 r. Nr 578, poz. 4459),
  - 3) ustala się strefę ochrony wartości przyrodniczych, w granicach której obowiązuje ochrona miejsc dziko występujących zwierząt oraz naturalnych zbiorowisk roślinnych. W obrębie terenów MN32, MN33, US3, ZP34, ZP27, ZP28, ZP29, które znajdują się w zasięgu strefy ochrony wartości przyrodniczych nakazuje się stosowanie rozwiązań budowlanych z zachowaniem przejść ekologicznych umożliwiających migrację zwierząt, ogrodzenia mają zapewnić prześwity o świetle minimum 12 cm nad powierzchnią terenu,
  - 4) wskazuje się lokalizację stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową, ścisłą i wymagających ochrony czynnej, realizowanej wg przepisów odrębnych,
  - 5) wskazuje się na rysunku planu skupiska drzew do zachowania w rejonie ul. Niepokalanej Panny Marii oraz ul. Sołtysowskiej, w obrębie których ustala się nakaz utrzymania istniejącego zespołu drzewostanów. W obrębie skupisk drzew do zachowania zakazuje się realizacji budynków i budowli, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby, wylewania odpadów lub innych nieczystości, dokonywania zmian stosunków wodnych – jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody,
  - 6) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia:
    - a) skupisk i szpalerów drzew na terenach nie przewidzianych w planie do zainwestowania,
    - b) szpalerów drzew przydrożnych,
  - 7) zakaz o którym mowa w pkt. 6/ nie dotyczy przypadków, które wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub żeglugi na Wiśle, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów i naprawy urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej, cięć pielęgnacyjno-kompozycyjnych, oraz innych przypadków, w których usuwanie drzewostanu odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 8) wskazuje się stanowisko roślin objętych ochroną gatunkową w celu ich ochrony realizowanej wg przepisów odrębnych,
  - 9) w obrębie terenów dróg publicznych i wewnętrznych na przekroczeniach cieków i rowów melioracyjnych należy zapewnić ciągłość przepływu wód oraz przejścia ekologiczne zapewniające powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarem Natura 2000: PLH 120069 Łąki Nowohuckie, a terenami ZL1, ZL2, ZL3, ZL4.
2. Wskazuje się następujące zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych i innych szkodliwych dla wód podziemnych,
  - 2) obowiązuje wyposażenie w kanalizację wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - 3) obowiązuje magazynowanie odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach,
  - 4) dla ujęcia wód podziemnych – studnia S1 – zlokalizowanego na działce 50/2 obręb 57 wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa GO-10.AW.62100-11/04 z dnia 25 stycznia 2005 r. W granicach strefy obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
  - 5) dla ujęcia wód podziemnych – studnia SW3 – zlokalizowanego na działce 193/3 obręb 57 wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa GO-11.7626-405-13/05 z dnia

24 sierpnia 2005 r. W granicach strefy obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z odrębnych. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,

- 6) budowa obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowa i remonty nie mogą prowadzić do zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
- 7) dopuszcza się regulację koryt cieków wodnych oraz przebudowę rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) dopuszczenie o którym mowa w ust. 2 pkt. 7 nie może powodować negatywnych zmian w ekosystemie obszaru Natura 2000: PLH 120069 Łąki Nowohuckie,
- 9) prace budowlane realizowane w strefie płytkiego występowania wody gruntowej nie mogą powodować trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych na obszarze Natura 2000: PLH 120069 Łąki Nowohuckie,
- 10) niwelacja terenu oraz przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu mają być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) w przypadku realizacji dopuszczonych w planie stacji i magazynów paliw płynnych, należy uwzględnić uwarunkowania hydrogeologiczne w zakresie wskazanym w przepisach odrębnych, w tym występowanie nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 450 dla którego zaleca się ochronę zasobów i jakości wód.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się granicę ustalonych zasobów złoża kruszywa naturalnego „Nowa Huta – Zalew”:

- 1) w granicach złoża obowiązują zasady jego ochrony zawarte w przepisach odrębnych,
- 2) obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający potencjalne pozyskanie złoża.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

5. W zakresie ochrony przed nadzwyczajnymi zagrożeniami dla środowiska i zdrowia ludzi ze strony istniejących zakładów stwarzających zwiększone ryzyko powstania awarii przemysłowej obowiązują przepisy odrębne.

6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych. Są to:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, MU25 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW13, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18, MW19, MW20, MW21, MW22 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie terenów zabudowy usługowej – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne oznaczone symbolami UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 6) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US1, US2, US3 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

7. W granicach terenu objętego planem występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe.

8. W granicach obszaru objętego planem na terenach przeznaczonych pod realizację inwestycji budowlanych należy uwzględnić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.

9. Na obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowych – obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz obszarach, na których ruchy te występują, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym również zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem budowli, o których mowa w § 66 w zakresie realizacji dróg publicznych KDD oraz obiektów związanych z ciągami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

10. Na obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowych – obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz obszarach, na których ruchy te występują, obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań geologiczno-inżynierskich dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych o których mowa w § 66 w zakresie realizacji dróg publicznych KDD oraz obiektów związanych z ciągami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem stateczności skarp przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.

11. Na obszarze strefy płytkiego występowania wody gruntowej wskazuje się następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje posadowienie posadzki parteru nowych obiektów budowlanych na wysokości minimum 1,2 m ponad poziom gruntu rodzimego,
- 2) w przypadku budowy obiektów budowlanych należy wykonać dodatkowe zabezpieczenia, których zastosowanie wynika z dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych.

12. Część terenu objętego planem znajduje się w obszarze zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi ze strony rzeki Wisły (wodą stuletnią Q1% - w przypadku awarii wału przeciwpowodziowego lub wodą tysiącletnią Q0,1% - w przypadku przelania się przez niego wody). Zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/554/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Planu Ograniczania Skutków Powodzi i Profilaktyki Przeciwpowodziowej dla Krakowa obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających objekty lokalizowane w strefie zagrożenia wodą stuletnią Q1%. W zakresie profilaktyki powodziowej i ograniczania skutków powodzi ustala się stosowanie zaleceń zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków.

13. Wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną wału przeciwpowodziowego w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne. W obrębie strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej na terenie K2.

14. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

15. W przypadku lokalizacji inwestycji komunikacyjnych, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących na terenach podlegających ochronie akustycznej, sąsiadujących z tymi inwestycjami, zachowanie standardów jakości środowiska.

## **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego**

1. W celu ochrony obiektów objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków określa się i wskazuje na rysunku planu:

- 1) ul. Kamionka 1, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 2) ul. Kamionka 2, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 3) ul. Kamionka 3, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 4) ul. Kamionka 4, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 5) ul. Kamionka 5, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 6) ul. Kamionka 6, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 7) ul. Kamionka 7, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 8) ul. Kamionka 8, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 9) ul. Kamionka 9, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 10) ul. Kamionka 10, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,



- 11) ul. Kamionka 11, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 12) ul. Kamionka 11a, blok mieszkalny wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 13) ul. Na Załączu 17, dom drewniany, 1 ćw. XX w.,
- 14) ul. Na Załączu 25, dom murowany, pocz. XX w.,
- 15) ul. Na Załączu, przystanek MPK, grotta z figurą MB z Lourdes, 1924 r.,
- 16) ul. Niepokalanej Panny Marii 5, dom drewniany, ok. 1900 r.,
- 17) ul. Niepokalanej Panny Marii 37, dom drewniany ze stodołą, ok. 1915 r.,
- 18) ul. Niepokalanej Panny Marii 42, dom drewniany/murowany, 1 ćw. XX w.,
- 19) ul. Niepokalanej Panny Marii /Sołtysowska, figura Matki Boskiej, 1899 r.,
- 20) ul. Sołtysowska 7, dom drewniany, 1 ćw. XX w.,
- 21) ul. Sołtysowska 13, dom drewniany z drewnianym gankiem, pocz. XX w.,
- 22) ul. Sołtysowska 18, dom murowany, 1 poł. XX w.,
- 23) ul. Sołtysowska 27, dom murowany wielorodzinny, l. 50 – te XX w.,
- 24) ul. Sołtysowska 32, dom drewniany, ok. 1920 r.,
- 25) ul. Woźniców 17, 17a, dom drewniany, pocz. XX w.,
- 26) ul. Woźniców 18, dom drewniany, ok. 1930 r.,
- 27) ul. Centralna 39, Szkoła Podstawowa nr 156 im. Kard. Stefana Sapiehy, 1930 r.,
- 28) ul. Centralna 43, dom drewniany, pocz. XX w.,
- 29) ul. Centralna 44, dom murowany, pocz. XX w.,
- 30) ul. Centralna 45, dom murowany, 1 ćw. XX w.,
- 31) ul. Centralna 46, dom murowany z drewnianym gankiem, 1 ćw. XX w.,
- 32) ul. Centralna 53, budynek murowany, l. 50 – te XX w.,
- 33) ul. Centralna, skwer / ul. Woźniców – skwer, kapliczka filarowa z dzwonnica, 1894 r.,
- 34) ul. Centralna, teren pomiędzy ul. Kamionka i ul. Centralną, pomnik Martyrologii, 1979 r.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) ochronę i konserwację,
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów zabytkowych pod warunkiem zachowania następujących parametrów: szerokości elewacji frontowej, wysokości, formy i kąta nachylenia dachu, proporcji stolarki okiennej i drzwiowej. Nie dotyczy kapliczek, krzyży, figur i pomników,
- 3) dopuszcza się przeniesienie obiektów wymienionych w ust.1 pkt. 15/, 19/, 33/, 34/ zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych wskazuje się granicę archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oznaczającą zasięg obszarów ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w ramach sporządzanego planu.

4. Wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu granicy archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

### **§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40 – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,

- 2) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, MU25 – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, MW9, MW10, MW11, MW12, MW13, MW14, MW15, MW16, MW17, MW18, MW19, MW20, MW21, MW22 – 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 10 mieszkań,
- 4) dla zabudowy usługowej – usługi publiczne UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9 oraz budynków użyteczności publicznej – 10 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- 5) dla zabudowy usługowej – usługi komercyjne U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U31, U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39, U40, U41, U42, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55, U56, U57, U58, U59, U60, U61 – 12 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie terenów zabudowy usługowej – 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 10 mieszkań,
- 7) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8 – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg publicznych KDGP, KDZ, KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakazuje się budowy ogrodzeń.

4. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. W obrębie dróg wewnętrznych oraz w pasie 3 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej zakazuje się budowy ogrodzeń.

5. Drogi wewnętrzne – dojazdy do działek, nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.

6. W obszarach zabudowy trasy rowerowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem warunków określonych dla tych terenów.

7. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych – w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne, a także na nie wydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i trasach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

8. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## **§ 10. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

1. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja i parametry nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się przebudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące **zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę** :

- 1) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają zostać uzbrojone w miejską sieć wodociągową zapewniającą wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dostawę wody w sposób ciągły i niezawodny, o wymaganym ciśnieniu i ilości oraz o odpowiedniej jakości, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym,
- 3) utrzymuje się istniejące na przedmiotowym obszarze miejskie sieci wodociągowe, w skład których wchodzi:
  - a) magistrala wodociągowa  $\varnothing 800$  mm przecinająca północną część obszaru i biegnąca od ul. Nowohuckiej w kierunku Al. Jana Pawła II,
  - b) przewody wodociągowe  $\varnothing 150$  mm do 300 mm w ulicach: Padniewskiego, Centralnej, Sołtysowskiej i Niepokalanej Panny Marii,
  - c) przewody wodociągowe  $\varnothing 100$  mm do  $\varnothing 160$  mm przebiegające wzdłuż ulic: Tomickiego, Odmętowej, Podbipięty, Na Załęczu, Śliwkowej oraz Sołtysowskiej bocznej i Centralnej bocznej,
  - d) przewody wodociągowe  $\varnothing 100$  mm lub 110 mm w ulicach: Woźniców, Na Łąkach, Wiklinowej, Łęgowej, Ogłęczyzna, Siwka, Osiedle i Podleskiej,
- 4) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę jest magistrala wodociągowa  $\varnothing 800$  mm wymieniona w pkt. 3/ lit. a/ oraz przebiegająca wzdłuż ul. Nowohuckiej poza zachodnią granicą obszaru, a także wodociąg  $\varnothing 400$  mm w ul. Al. Pokoju biegnący poza północno-zachodnią granicą obszaru objętego planem,
- 5) utrzymuje się zasilanie w wodę ze strefy podstawowej Nowej Huty pracującej w oparciu o zbiornik „Krzyszalawice Dolne” o rzędnej linii ciśnień wynoszącej 256,00 m n.p.m.,
- 6) utrzymuje się istniejący teren urządzeń zaopatrzenia w wodę dla potrzeb podmiotów korzystających lub użytkujących na działce nr 193/3 przy ul. Ciepłowniczej 54, oznaczony na rysunku planu symbolem W1, w skład którego wchodzi studnia SW-3. Decyzją Prezydenta m. Krakowa – znak: GO-11.7626-405-13/05 z dnia 24.08.2006 r. ustanowiono strefę ochronną studni SW-3 obejmującą teren ochrony bezpośredniej o wymiarach 18 m x 24 m, na którym obowiązują zakazy i nakazy określone w art. 53 ustawy Prawo wodne,
- 7) utrzymuje się istniejący teren urządzeń zaopatrzenia w wodę dla potrzeb podmiotów korzystających lub użytkujących nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem W2, w skład którego wchodzi studnia S-1 zlokalizowana na działce nr 50/2 obr. 57 przy ul. Ciepłowniczej. Decyzją Prezydenta m. Krakowa – znak: GO-10AW.62100-11/04 z dnia 25.01.2005 r. ustanowiono strefę ochronną studni S-1 obejmującą teren ochrony bezpośredniej o wymiarach 5 m x 5 m, na którym obowiązują zakazy i nakazy określone w art. 53 ustawy Prawo wodne,
- 8) dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochrony przeciwpożarowej, obowiązuje rozbudowa przewodów wodociągowych w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu i w oparciu o wymieniony w pkt 3/÷5/ system,
- 9) miejską sieć wodociągową planuje się:
  - a) pomiędzy ulicami: Nowohucką, Centralną, Sołtysowską i Na Załęczu,
  - b) w rejonie ulic: Ciepłownicza, Zatyka, Isep, Ciepłowa i Strącka,
- 10) ustala się wyprzedzającą lub równoległą rozbudowę sieci wodociągowych w stosunku do realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy oraz modernizację systemu stosownie do potrzeb,
- 11) doprowadzenie wody do poszczególnych grup odbiorców lub odbiorców indywidualnych nastąpi głównie poprzez budowę przewodów wodociągowych o średnicach 100÷160 mm,
- 12) przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg jest możliwe poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- 13) z uwzględnieniem przepisów odrębnych planowaną zabudowę należy lokalizować zachowując bezpieczną odległość:
  - a) 8,0 m od zewnętrznych krawędzi istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 800 mm oraz pozostawić pas wolny od zadrzewienia o szerokości 3,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu,

- b) 3,0 m od zewnętrznych krawędzi istniejących i planowanych miejskich wodociągów o średnicy do 300 mm oraz pozostawić pas wolny od zadrzewienia o szerokości 1,0 m od krawędzi przewodu po każdej z jego stron,
- 14) dopuszcza się odstępianie od założeń podanych w pkt. 13/ na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego,
- 15) w obszarze P1 i U2 dopuszcza się możliwość poboru wód podziemnych na cele produkcyjne,
- 16) obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe mają być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

4. Ustala się następujące **zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych** :

- 1) jako podstawowy obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych,
- 2) dla części północno-wschodniej obszaru dopuszcza się kanalizację ogólnospławną,
- 3) obowiązuje odprowadzanie ścieków z kanalizacji ogólnospławnej oraz sanitarnej za pomocą centralnego układu kanalizacji miasta Krakowa do oczyszczalni ścieków „Kujawy”, położonej poza obszarem objętym planem,
- 4) utrzymuje się istniejące na przedmiotowym obszarze miejskie sieci kanalizacyjne, w skład których wchodzi:
- a) kolektor ogólnospławny „główny Nowej Huty”, o wymiarach 1200/1800 mm i 1400/2100 mm biegnący w północnej części obszaru,
- b) kanały ogólnospławne  $\varnothing 250$  mm do  $\varnothing 500$  mm w ulicach: Padniewskiego, Tomickiego i Śliwkowej,
- c) kanały sanitarne  $\varnothing 200$  mm do  $\varnothing 600$  mm biegnące wzdłuż następujących ulic: Sołtysowska, Sikorki, Na Łąkach, Centralna, Na Załączu, Siwka, Osiedle, Podleska, Woźniców oraz w Sołtysowskiej bocznej i Centralnej bocznej,
- 5) utrzymuje się istniejącą pompownię ścieków sanitarnych w rejonie ul. Sołtysowskiej oraz rurociąg tłoczny, którym ścieki wprowadzane są do kolektora wymienionego w pkt. 4) lit. a),
- 6) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy objęte niniejszym planem należy uzbroić w miejskie sieci kanalizacyjne, rozbudowywane i modernizowane stosownie do potrzeb,
- 7) głównym odbiornikiem ścieków z północnej części obszaru jest kolektor wymieniony w pkt. 4/ lit. a/,
- 8) głównym odbiornikiem ścieków sanitarnych z części środkowej i południowej przedmiotowego obszaru będzie projektowany kolektor „Dolnej Terasy Wisły” (DTW)  $\varnothing 1000$  mm, który ma przebiegać wzdłuż ul. Na Załączu i Podbipięty,
- 9) w kanalizację sanitarną z włączeniem do kolektora DTW planuje się:
- a) na terenie pomiędzy ulicami: Nowohucką, Centralną, Sołtysowską i Na Załączu,
- b) między ulicami: Ciepłowniczą, do ulic Ogłęczyzna i Wiklinowa, Na Załączu i rzeką Wisłą, przy czym skanalizowanie rejonu ulic: częściowo Isep, Do Wisły, Zatyka, Stręckiej, Szafrąńskiej i Ciepłowniczej przewiduje się w układzie grawitacyjno-pompowym z pompownią ścieków przy ul. Isep i rurociągiem tłocznym odprowadzającym ścieki sanitarne do projektowanego kanału w ul. Isep-Ogłęczyzna,
- c) w ulicach: Kamionka, Niepokalanej Panny Marii, Odmętowej i Habina,
- 10) po zrealizowaniu kolektora „Dolnej Terasy Wisły” dopuszcza się likwidację lokalnego układu grawitacyjno-pompowego w rejonie ul. Sołtysowskiej wymienionego w pkt. 5),
- 11) dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi i odpowiednich warunków sanitarnych wprowadza się obowiązek przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zabudowy istniejącej i planowanej,
- 12) odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych rodzajów zabudowy nastąpi głównie kanałami o średnicach 200÷600 mm oraz kolektorem wymienionym w pkt. 4/ lit. a/,
- 13) nowe kanały sanitarne mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie kanałów w liniach rozgraniczających dróg jest możliwe przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,

- 14) z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla kanałów miejskich winien być zachowany ochronny pas terenu o szerokości 5,0 m od krawędzi zewnętrznych przewodu do zabudowy oraz o szerokości 1,0 m od obiektów małej architektury i zadrzewienia. Odległość projektowanej sieci kanalizacyjnej od istniejącej sieci wodociągowej winna wynosić 2,0 m od krawędzi przewodów,
- 15) dopuszcza się odstępnięcia od założeń podanych w pkt. 14) na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego,
- 16) w obszarze P1 dopuszcza się budowę podczyszczalni ścieków,
- 17) na obszarze nie objętym miejskim systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
  - a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
  - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi,
- 18) na terenach nieskanalizowanych obowiązuje uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
  - a) zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego,
  - b) wymóg okresowej kontroli szczelności zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków oraz zapewnienie możliwości dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego.

#### 5. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :

- 1) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wymagany jest system zabezpieczający przed podtopieniami w okresach intensywnych opadów atmosferycznych oraz w wyniku podniesienia poziomu wód gruntowych przez stopień wodny Przewóz na rzece Wiśle,
- 2) utrzymuje się istniejące kanały opadowe o średnicach 300 mm do 600 mm w części środkowej i północno-zachodniej przedmiotowego terenu,
- 3) dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, poza częścią północno-wschodnią przyjmuje się system odwodnienia za pomocą lokalnej kanalizacji opadowej (kanały zamknięte) z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych i kanałów opadowych,
- 4) tereny istniejącej zabudowy zagrożone lokalnymi podtopieniami wymagają w pierwszej kolejności budowy kanalizacji opadowej,
- 5) głównymi odbiornikami wód opadowych i roztopowych z przedmiotowego terenu jest rzeka Wisła i jej dopływ potok Łęgówka,
- 6) wymagane jest opracowanie szczegółowych koncepcji odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 7) rowy melioracyjne oraz potok Łęgówka wymagają inwentaryzacji, udroźnień, ewentualnej korekty trasy, niwelety dna rowu i spadku pod kątem dostosowania przekroju koryta do zwiększonych przepływów,
- 8) kanały opadowe przewiduje się we wszystkich drogach publicznych,
- 9) dla zabezpieczenia obszaru przed podtopieniami planuje się przy ujściu potoku Łęgówka do rzeki Wisły pompownię wałową,
- 10) system odprowadzania wód opadowych i roztopowych powinien być zrealizowany oraz rozbudowywany i modernizowany stosownie do potrzeb,
- 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przewiduje się głównie kanałami o średnicach minimum 400 mm,
- 12) kanały opadowe mają być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą, przy wprowadzaniu ich do wód lub do ziemi, spełniać warunki w rozumieniu przepisów odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
- 14) na terenach niezabudowanych (nie podlegających obecnie i w przyszłości zabudowie) wzdłuż planowanych dróg w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się odwodnienie tych dróg za pomocą rowów przydrożnych, z odprowadzeniem wód do istniejących rowów melioracyjnych,

- 15) do rowów melioracyjnych należy zapewnić dojsście i dojazd, a wzdłuż rowów musi być zachowany pas ochronny wolny od zabudowy 5 m po obu stronach od górnej krawędzi skarpy rowu oraz 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu do ogrodzeń i innych obiektów oraz urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją rowów,
- 16) w przypadku przebudowy dróg należy dążyć do równoczesnej realizacji systemów odwodnieniowych,
- 17) wymagana odległość usytuowania budynków od miejskich kanałów opadowych wynosi 5,0 m. Odległość liczona jest od zewnętrznych obrysów budynku (fundamentów) i zewnętrznej powierzchni kanału,
- 18) utrzymuje się przebiegi rowów melioracyjnych w obrębie poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdziale III.

6. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz** :

- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć gazowa średniego podwyższonego, średniego oraz niskiego ciśnienia, przebiegające w głównych ulicach obszaru objętego planem,
- 2) źródłem zasilania systemu gazowniczego terenu objętego planem są stacje gazowe I stopnia znajdujące się poza obszarem objętym planem,
- 3) dopuszcza się rozbudowę i remont gazociągów, uwzględniając warunki określone przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się budowę gazociągów średniego oraz niskiego ciśnienia na warunkach określonych przepisami odrębnymi,
- 5) szczegółowy przebieg tras planowanych gazociągów będzie określony na etapie projektowania inwestycyjnego,
- 6) dla istniejących oraz planowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej należy uwzględnić strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowaną, których wymiary są określone w przepisach odrębnych,
- 7) planowane gazociągi mają być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- 8) trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

7. Ustala się następujące **zasady zasilania w energię elektryczną** :

- 1) na przedmiotowym obszarze znajdują się dwie stacje elektroenergetyczne (SE) 110 kV/SN oraz występują napowietrzne dwutorowe linie elektroenergetyczne 110 kV,
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje sieć kablowa oraz napowietrzna średniego napięcia,
- 3) utrzymuje się istniejący przebieg linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz lokalizacje stacji SN/nn i GPZ,
- 4) podłączenie odbiorców z planowanej zabudowy będzie wymagało rozbudowy sieci średniego napięcia w wykonaniu kablowym oraz niskiego napięcia,
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn wraz z włączeniem ich do sieci średniego napięcia dla zapewnienia odpowiedniego zelektryfikowania obszaru,
- 6) przebieg planowanych kablowych linii średniego i niskiego napięcia oraz lokalizacje stacji transformatorowych SN/nn następować będzie na etapie projektowania inwestycyjnego,
- 7) stacje transformatorowe SN/nn oraz trasy planowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczególnych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 8) przebieg linii kablowych średniego i niskiego napięcia prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni musi być zgodny z przepisami odrębnymi,
- 9) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- 10) stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako małogabarytowe stacje wolnostojące. Z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się budowę innych stacji transformatorowych,

- 11) dla ochrony przed oddziaływaniem elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego oraz dla potrzeb eksploatacji linii wysokiego napięcia wymagane jest zachowanie wzdłuż nich strefy technicznej terenów wolnych od zabudowy. Strefa ta wynosi po 20 m od osi linii 110 kV. Podane wartości należy traktować jako wielkości orientacyjne, a zasięg strefy i jej zagospodarowywanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 12) w granicach obszaru objętego planem przewiduje się skablowanie fragmentów istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV na odcinkach oznaczonych na załączniku nr 2,
- 13) dla docelowej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje strefa techniczna, której wymiary i warunki zagospodarowania określone są w przepisach odrębnych.

8. Ustala się następujące **zasady łączności telekomunikacyjnej** :

- 1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń łączności,
- 2) dopuszcza się remont sieci teletechnicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym urządzeń telefonii komórkowej,
- 3) sieciowe urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
  - a) wewnątrz obiektów kubaturowych,
  - b) w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
- 4) preferuje się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło** :

- 1) istnieje możliwość budowy sieci ciepłowniczej w oparciu o system miejski,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- 3) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub zastosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, energia geotermalna). Wyklucza się stosowanie paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła w indywidualnych systemach grzewczych.

10. W zakresie zasad gospodarki odpadami obowiązuje uwzględnienie przepisów odrębnych, w tym prawa miejscowego.

### **Rozdział III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy**

##### **§ 11. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

###### **(MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14, MN15)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14, MN15 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodziną.

2. W granicach terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14, MN15 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14, MN15 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 3) garaży blaszanych.

4. W granicach terenu MN4 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży blaszanych.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14, MN15:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> na terenach MN4, MN6, MN13; 600 m<sup>2</sup> na terenach MN14; 700 m<sup>2</sup> na terenach MN1, MN2, MN3, MN5, MN9; 1000 m<sup>2</sup> na terenie MN15,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,7 na terenach MN4, MN6, MN13; 0,5 na terenach MN1, MN2, MN3, MN5, MN9, MN14; 0,4 na terenie MN15,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce nie może być mniejszy niż 60%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14, MN15:

- 1) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- 6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 7) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m.

## **§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN7, MN8, MN10, MN11, MN12, MN38, MN40)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN7, MN8, MN10, MN11, MN12, MN38, MN40 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodzinną.

2. W granicach terenów MN7, MN8, MN10, MN11, MN12, MN38, MN40 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojeżdż i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MN7, MN8, MN10, MN11, MN12, MN38, MN40 obowiązuje zakaz wznoszenia:



1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) garaży blaszanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN7, MN8, MN10, MN11, MN12, MN38, MN40:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> na terenie MN7, MN8; 800 m<sup>2</sup> na terenach MN10, MN11, MN12, MN38, MN40,

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,8 na terenie MN7, MN8; 0,5 na terenach MN10, MN11, MN12, MN38, MN40,

4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%,

5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN7, MN8, MN10, MN11, MN12, MN38, MN40:

1) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy,

3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,

4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,

5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,

7) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m.

### **§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**(MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN39)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN39 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodzinną.

2. W granicach terenów MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN39 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) obiektów małej architektury,

2) dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,

3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN39 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) garaży blaszanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN39:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> na terenach MN32, MN34; 600 m<sup>2</sup> na terenie MN30; 700 m<sup>2</sup> na terenach MN31, MN33, MN35, MN36, MN37, MN39,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,4,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% na terenach MN30, MN34; 60% na terenach MN31, MN32, MN33, MN35, MN36, MN37, MN39,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50% na terenach MN30, MN34; 40% na terenach MN31, MN32, MN33, MN35, MN36, MN37, MN39.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN39:

- 1) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w obrębie zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- 6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 7) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m.

#### **§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**(MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodziną.

2. W granicach terenów MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na terenach MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN23, MN26, MN27, MN29,

3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na terenach MN22, MN24,

4) garaży blaszanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) obowiązują garaże wbudowane w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,

3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> na terenach MN20, MN21, MN26; 700 m<sup>2</sup> na terenach MN18, MN19, MN25, MN27, MN29; 1000 m<sup>2</sup> na terenach MN16, MN17, MN23,

4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie terenów MN22, MN24, MN25 nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,

5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w obrębie terenów MN22, MN24, MN25 nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek skrajnych nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>;

6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,4 na terenach MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN23, MN26, MN27, MN29; 0,7 na terenach MN22, MN24, MN25,

7) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% na terenach MN22, MN24, MN25, MN29; 60% na terenach MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN23, MN26, MN27,

8) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50% na terenach MN22, MN24, MN25, MN29; 40% na terenach MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN23, MN26, MN27.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29:

1) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy,

3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,

4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,

5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,

7) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m.

#### **§ 15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN28)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN28 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę jednorodzinna.

2. W granicach terenu MN28 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) obiektów małej architektury,

2) dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,

3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu MN28 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży blaszanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MN28:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,7,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MN28:

- 1) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- 6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 7) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m.

#### **§ 16. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU1, MU3, MU8, MU13, MU20, MU21, MU22)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU1, MU3, MU8, MU13, MU20, MU21, MU22 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenów MU1, MU3, MU8, MU13, MU20, MU21, MU22 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MU1, MU3, MU8, MU13, MU20, MU21, MU22 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU1, MU3, MU8, MU13, MU20, MU21, MU22:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działek,
- 4) obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 5) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
- 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4 na terenie MU8; 0,5 na terenach MU13, MU20, MU21; 0,7 na terenie MU3; 0,8 na terenach MU1, MU22,
- 8) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% na terenach MU1, MU22; 40% na terenach MU3, MU8, MU13, MU20, MU21,
- 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70% na terenach MU1, MU22; 60% na terenach MU3, MU8, MU13, MU20, MU21.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU1, MU3, MU8, MU13, MU20, MU21, MU22:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU4, MU5, MU10, MU18)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU4, MU5, MU10, MU18 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenów MU4, MU5, MU10, MU18 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MU4, MU5, MU10, MU18 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU4, MU5, MU10, MU18:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działek,
- 4) obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 5) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
- 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4 na terenach MU4, MU10, MU18; 0,5 na terenie MU5,
- 8) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU4, MU5, MU10, MU18:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 18. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU14, MU15, MU16, MU17, MU19)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU14, MU15, MU16, MU17, MU19 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenów MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU14, MU15, MU16, MU17, MU19 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojazdów i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MU14, MU15 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie obiektów magazynowych.

4. W granicach terenów MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU15, MU19 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

5. W granicach terenu MU14 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3.

6. W granicach terenu MU16, MU17 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

7. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU14, MU15, MU16, MU17, MU19:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działek,
- 4) obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 5) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
- 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w obrębie terenów MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU15, MU19; 800 m<sup>2</sup> w obrębie terenu MU16, MU17; 600 m<sup>2</sup> w obrębie terenu MU14,
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
- 8) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU6, MU7, MU9, MU11, MU12, MU14, MU15, MU16, MU17, MU19:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 19. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenu MU2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu MU2 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU2:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działek,
- 4) obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 5) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m,
- 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
- 8) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów terenu MU2:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

## **§ 20. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU23)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU23 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenu MU23 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,



5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu MU23 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU23:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 4) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m,
- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,7,
- 7) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 8) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MU23:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,
- 2) wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,
- 3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,
- 4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

## **§ 21. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU24)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU24 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenu MU24 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) usług wbudowanych w partery zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) placów zabaw,
- 4) dojeżdż i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu MU24 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) garaży wolnostojących,

4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU24:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,3,

5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,

6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MU24:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 16 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) obowiązują dachy płaskie,

3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,

4) zakazuje się budowy ogrodzeń; dopuszcza się grozdenie placów zabaw.

## **§ 22. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU25)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU25 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. W granicach terenu MU25 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) wolnostojących obiektów usługowych nie przekraczających 50 % powierzchni zabudowy działki budowlanej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) obiektów małej architektury,

3) dojść i podjazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych, nie wyznaczonych na rysunku planu,

4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu MU25 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

4) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU25:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

3) obowiązuje zasada lokalizowania usług wbudowanych w parterach zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

4) szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m,

5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,

6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,

7) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,

8) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MU25:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu,

2) wysokość obiektów i budynków gospodarczych nie może przekraczać 6 m do kalenicy,

3) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy jednospadowe i płaskie,

4) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych, czterospadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,

5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,

6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 23. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1, MW2, MW3, MW5)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW1, MW2, MW3, MW5 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,

2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów MW1, MW2, MW3, MW5 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) placów zabaw,

2) obiektów małej architektury,

3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

4) parkingów podziemnych na terenach MW1, MW2, MW3,

5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

6) wolnostojących budynków użyteczności publicznej,

7) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

8) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MW1, MW2, MW3, MW5 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) budynków mieszkalnych w obrębie terenów MW1, MW2,

3) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW1, MW2, MW3, MW5:

1) w obrębie terenów MW1, MW2 dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkalnej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) w obrębie terenów MW3, MW5 dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

3) w obrębie terenu MW2 dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1) nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,5 w obrębie terenów MW1, MW2, MW5 oraz nie może być większy niż 1,75 w obrębie terenu MW3,

- 6) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% w obrębie terenów MW1, MW2, MW5 oraz nie może być mniejszy niż 25% w obrębie terenu MW3,
- 7) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40% w obrębie terenów MW1, MW2, MW5 oraz nie może być większy niż 60% w obrębie terenu MW3,
- 8) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla wolnostojących budynków użyteczności publicznej nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW1, MW2, MW3, MW5:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może przekraczać 18 m,
- 2) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać 12 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obowiązują dachy płaskie; w obrębie terenu MW3 dopuszcza się dachy wielospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 15°-45°,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; zakazuje się budowy ogrodzeń w obrębie terenów MW1, MW3, MW5; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

#### **§ 24. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW4, MW9, MW10)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW4, MW9, MW10 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenów MW4, MW9, MW10 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) parkingów podziemnych na terenach MW4, MW10,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) wolnostojących budynków użyteczności publicznej,
- 7) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 8) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MW4, MW9, MW10 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW4, MW9, MW10:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1, pkt. 1) nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> na terenach MW4, MW10; 1500 m<sup>2</sup> na terenie MW9,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż: 1,1 na terenie MW4; 1,3 na terenach MW9, MW10,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% na terenie MW4; 50% na terenach MW9, MW10,

- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż: 40% na terenie MW4; 50% na terenach MW9, MW10,
- 7) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla wolnostojących budynków użyteczności publicznej nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW4, MW9, MW10:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

#### **§ 25. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW6, MW7, MW8)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW6, MW7, MW8 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów MW6, MW7, MW8 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MW6, MW7, MW8 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW6, MW7, MW8:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1) nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,1,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW6, MW7, MW8:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- 3) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,

- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

#### **§ 26. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW11, MW12, MW13, MW14, MW16)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW11, MW12, MW13, MW14, MW16 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów MW11, MW12, MW13, MW14, MW16 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) wolnostojących budynków użyteczności publicznej,
- 6) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MW11, MW12, MW13, MW14, MW16 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW11, MW12, MW13, MW14, MW16:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1) nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,8,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%,
- 7) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla wolnostojących budynków użyteczności publicznej nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW11, MW12, MW13, MW14, MW16:

- 1) wysokość zabudowy nie może być niższa niż 12 m i wyższa niż 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

#### **§ 27. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW18)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW18 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenu MW18 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) parkingów i garaży podziemnych,
- 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu MW18 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW18:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1) nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,8,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MW18:

- 1) wysokość zabudowy nie może być niższa niż 12 m i wyższa niż 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

#### **§ 28. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW19, MW20, MW21, MW22)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW19, MW20, MW21, MW22 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów MW19, MW20, MW21, MW22 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) nadziemnych wielopoziomowych parkingów i miejsc postojowych na terenie MW21,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) wolnostojących budynków użyteczności publicznej,
- 7) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 8) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MW19, MW20, MW21, MW22 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW19, MW20, MW21, MW22:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1) nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,2,

5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30% na terenach MW19, MW20; 40% na terenie MW22; 50% na terenie MW21,

6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż: 70% na terenach MW19, MW20; 60% na terenie MW22; 50% na terenie MW21,

7) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla wolnostojących budynków użyteczności publicznej oraz nadziemnych wielopoziomowych parkingów i miejsc postojowych nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW19, MW20, MW21, MW22:

1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) obowiązują dachy płaskie,

3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,

4) zakazuje się budowy ogrodzeń; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

### **§ 29. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW15, MW17)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW15, MW17 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne,

2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów MW15, MW17 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) placów zabaw,

2) obiektów małej architektury,

3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

4) garaży podziemnych,

5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

6) wolnostojących budynków użyteczności publicznej,

7) budynków biurowych,

8) zabudowy usługowej służącej funkcji podstawowej,

9) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

10) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów MW15, MW17 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) garaży wolnostojących.



4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW15, MW17:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1) nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%,
- 5) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% terenu objętego inwestycją,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla wolnostojących budynków użyteczności publicznej nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW15, MW17:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 25 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 30. Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP1, UP8)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP1, UP8 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych:
  - a) szkoła wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami sportowymi,
  - b) przedszkole,
  - c) żłobek,

2) uzupełniające pod zielenią urządzonej.

2. W granicach terenów UP1, UP8 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu UP8 dopuszcza się lokalizację kościoła wraz z domem parafialnym.

4. W granicach terenów UP1, UP8 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży,
- 3) wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP1, UP8:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%,

- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 65%.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów UP1, UP8:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m, za wyjątkiem budynku kościoła, którego wysokość nie może przekraczać 15 m,
  - 2) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe,
  - 3) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
  - 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
  - 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 31. Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych:

- 1) żłobek,
- 2) budynki opieki zdrowotnej.

2. W granicach terenu UP2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) usług oświaty i wychowania,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu UP2 obowiązuje zakaz wnoszenia tymczasowych obiektów budowlanych oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UP2:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UP2:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
- 2) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe; dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) do pokrycia dachów dwuspadowych oraz czterospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 32. Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP3, UP4, UP9)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP3, UP4, UP9 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych tj. obiekty administracji publicznej,

2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenów UP3, UP4, UP9 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) usług wbudowanych,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, jedno i wielopoziomowych parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu UP3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie usług oświaty i wychowania.

4. W granicach terenów UP3, UP4, UP9 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP3, UP4, UP9:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,6,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%,
- 7) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu UP3 nie może być większa niż 50% powierzchni działki.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów UP3, UP4, UP9:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń.

### **§ 33. Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP5)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki zamieszkania zbiorowego służące realizacji celów publicznych,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenu UP5 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu UP5 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży blaszanych oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UP5:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UP5:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 4 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) do pokrycia dachów dwuspadowych lub czterospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 34. Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP6)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP6 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych:

- a) obiekty administracji publicznej,
- b) obiekty oświaty wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami sportowymi,
- c) przedszkole,
- d) żłobek,
- e) obiekty opieki zdrowotnej,
- f) obiekty kultury,

2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenu UP6 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu UP6 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UP6:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,2,

- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
  - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UP6:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - 2) obowiązują dachy płaskie,
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
  - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; zakazuje się budowy ogrodzeń dla terenów przeznaczonych pod lokalizację obiektów administracji publicznej.

### **§ 35. Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP7)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP7 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych tj. obiekty administracji publicznej,
- 2) uzupełniające pod zieleni urządzoną.

2. W granicach terenu UP7 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) ciągów pieszych,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu UP7 obowiązuje zakaz wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UP7:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,5,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UP7:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 36. Tereny zabudowy usługowej (U1, U3, U7, U9)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1, U3, U7, U9 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę usługową w układzie wolnostojącym,
- 2) uzupełniające pod zieleni urządzoną.

2. W granicach terenów U1, U3, U7, U9 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,

- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów U1, U3, U7, U9 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budynków składowych i magazynowych,
- 3) garaży,
- 4) stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjni pojazdów w obrębie terenu U9.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U1, U3, U7, U9:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu U1 nie może być większy niż 3,0,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenów U3, U7, U9 nie może być wyższy niż 1,5,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U1, U3, U7, U9:

- 1) wysokość zabudowy w obrębie terenu U1 nie może przekraczać 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wysokość zabudowy w obrębie terenów U3, U7, U9 nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obowiązują dachy płaskie,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń.

### **§ 37. Tereny zabudowy usługowej (U6)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U6 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenu U6 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) parkingów podziemnych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu U6 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej terenu U6.

4. W granicach terenu U6 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży blaszanych,
- 3) budynków magazynowych i składowych,
- 4) stacji paliw płynnych i gazowych.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U6:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,8,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U6:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie; dopuszcza się dachy wielospadowe i dwuspadowe,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 38. Tereny zabudowy usługowej (U2, U33, U34, U43, U44)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U2, U33, U34, U43, U44 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
- 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenów U2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych,
- 7) obiektów do poboru i wykorzystania wód podziemnych,
- 8) usług wbudowanych w budynki administracyjne i biurowe,
- 9) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 10) urządzeń telekomunikacji.

3. W granicach terenów U33, U34 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

- 3) parkingów podziemnych,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

4. W granicach terenu U43 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych,
- 7) obiektów magazynowych służących funkcji podstawowej,
- 8) garaży podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
- 9) hoteli i moteli.

5. W granicach terenu U44 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) podziemnych i wbudowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych,
- 7) obiektów magazynowych służących funkcji podstawowej,
- 8) garaży podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
- 9) hoteli i moteli,
- 10) detalicznych stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjni pojazdów.

6. W granicach terenów U33, U34, U43, U44 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenów U33, U34, U43, U44.

7. W granicach terenów U2, U33, U34 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży,
- 3) obiektów magazynowych i składowych,
- 4) obiektów handlu hurtowego,
- 5) myjni pojazdów,
- 6) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 7) zabudowy usługowej związanej z obsługą pojazdów.

8. W granicach terenu U43 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,



- 3) obiektów składowych,
- 4) obiektów handlu hurtowego,
- 5) myjni pojazdów,
- 6) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 7) zabudowy usługowej związanej z obsługą pojazdów.

9. W granicach terenu U44 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,
- 3) obiektów składowych,
- 4) obiektów handlu hurtowego.

10. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U2, U33, U34, U43, U44:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1,2, 3, 4, 5 i 6, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup> w obrębie terenów U2, U33, U34, U43; 2000 m<sup>2</sup> w obrębie terenu U44,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% w obrębie terenów U33, U34, U43, U44; 40% w obrębie terenu U2,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80% w obrębie terenów U33, U34, U43, U44; 60% w obrębie terenu U2,
- 6) od strony dróg publicznych w obrębie terenów U43, U44 obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie pierzei, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- 7) od strony Al. Jana Pawła II w obrębie terenu U2 obowiązuje kształtowanie zabudowy w formie pierzei,
- 8) w obrębie terenu U43 zakazuje się lokalizacji obiektów magazynowych, parkingów wielopoziomowych oraz moteli wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej KDD i terenu przestrzeni publicznej PP1,
- 9) w obrębie terenu U44 zakazuje się lokalizacji obiektów magazynowych, parkingów wielopoziomowych, moteli, detalicznych stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjni pojazdów wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej KDD i terenu przestrzeni publicznej PP2.

11. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U2, U33, U34, U43, U44:

- 1) wysokość zabudowy w obrębie terenu U33 nie może być niższa niż 15 m i wyższa niż 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wysokość zabudowy w obrębie terenów U34, U43 nie może być niższa niż 15 m i wyższa niż 25 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) wysokość zabudowy w obrębie terenów U2, U44 nie może być niższa niż 15 m i wyższa niż 22 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 4) obowiązują dachy płaskie,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń w obrębie terenów U33, U34, U43, U44; w obrębie terenu U2 zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

### **§ 39. Tereny zabudowy usługowej (U4, U5)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U4, U5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,

- b) budynki administracyjne i biurowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.
  - 2. W granicach terenów U4, U5 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
    - 1) obiektów magazynowych i składowych,
    - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
    - 3) parkingów podziemnych,
    - 4) obiektów małej architektury,
    - 5) ciągów pieszych,
    - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - 7) istniejącej zabudowy produkcyjnej,
    - 8) cieków i rowów melioracyjnych.
  - 3. W granicach terenów U4, U5 obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.
  - 4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U4, U5:
    - 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
    - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
    - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
    - 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
    - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
  - 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U4, U5:
    - 1) wysokość budynków administracyjnych i biurowych nie może przekraczać 18 m; wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
    - 2) obowiązują dachy płaskie,
    - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
    - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 40. Tereny zabudowy usługowej (U8, U45)**

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U8, U45 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) obiekty wystawiennicze i targowe,
    - c) budynki administracyjne i biurowe,
    - d) budynki zamieszkania zbiorowego,
  - 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.
    - 2. W granicach terenu U8 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
      - 1) obiektów małej architektury,
      - 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
      - 3) parkingów podziemnych,
      - 4) ciągów pieszych,

6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

7) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu U45 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) obiektów małej architektury,

2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

3) parkingów podziemnych i wielopoziomowych,

4) ciągów pieszych,

6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

7) cieków i rowów melioracyjnych,

8) obiektów magazynowych służących funkcji podstawowej.

4. W granicach terenu U8 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) garaży,

3) stacji paliw płynnych i gazowych,

4) myjni pojazdów,

5) obiektów handlu hurtowego,

6) obiektów składowych i magazynowych.

5. W granicach terenu U45 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) garaży,

3) stacji paliw płynnych i gazowych,

4) myjni pojazdów,

5) obiektów handlu hurtowego,

6) obiektów składowych.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U8, U45:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> w obrębie terenu U8; 2000 m<sup>2</sup> w obrębie terenu U45,

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,9 w obrębie terenu U8; 2,0 w obrębie terenu U45,

4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,

5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%,

6) obowiązuje zachowanie wglądu z wnętrza terenu U45 w stronę terenu PP1 o szerokości nie mniejszej niż 30 m,

7) w obrębie terenu U45 zakazuje się lokalizacji obiektów magazynowych, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej KDD i terenu przestrzeni publicznej PP1.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U8, U45:

1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m w obrębie terenu U8 za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; 25 m w obrębie terenu U45, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń.

#### **§ 41. Tereny zabudowy usługowej (U12, U27, U29, U47, U56, U58)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U12, U27, U29, U47, U56, U58 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę usługową,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 3) myjni pojazdów,
- 4) budynków składowych i magazynowych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U12, U27, U29, U47, U56, U58:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe oraz płaskie,
- 3) do pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 42. Tereny zabudowy usługowej (U10)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U10 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę usługową,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenu U10 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,

- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych,
- 5) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenu U10,
- 6) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 7) placów zabaw.

3. W granicach terenu U10 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 3) myjni pojazdów,
- 4) obiektów składowych i magazynowych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U10:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działek,
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,5,
- 6) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 7) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U10:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°; dopuszcza się dachy wielospadowe oraz płaskie,
- 3) do pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 43. Tereny zabudowy usługowej (U11)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U11 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę usługową,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenu U11 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych,

- 5) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenu U11,
- 6) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 7) placów zabaw.

3. W granicach terenu U11 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 3) myjni pojazdów,
- 4) obiektów składowych i magazynowych,
- 5) garaży wolnostojących.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U11:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,5,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 65%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U11:

- 1) wysokość zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obowiązują dachy płaskie,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 44. Tereny zabudowy usługowej (U13, U14, U24)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U13, U14, U24 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenów U13, U14, U24 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów magazynowych i składowych,
- 2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów wielopoziomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów U13, U14, U24 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej terenów U13, U14; 40% powierzchni całkowitej terenu U24.

4. W granicach terenów U13, U14, U24 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,
- 3) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 4) myjni pojazdów,
- 5) obiektów handlu hurtowego.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U13, U14, U24:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1,2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,8,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U13, U14, U24:

- 1) wysokość zabudowy w obrębie terenów U13, U14 nie może przekraczać 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wysokość zabudowy w obrębie terenu U24 nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; zakazuje się grodzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się grodzenie placów zabaw.

7. W obrębie terenu U13 do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu.

8. W obrębie terenów U14, U24 do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy.

#### **§ 45. Tereny zabudowy usługowej (U15, U17, U18, U19, U22, U23, U26)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U15, U17, U18, U19, U22, U23, U26 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego w obrębie terenów U19, U26,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów U15, U17, U18, dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

7) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu U19 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) parkingów podziemnych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) ciągów pieszych,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

4. W granicach terenów U22, U23 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków magazynowych i składowych,
- 2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych.

5. W granicach terenu U26 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków magazynowych i składowych,
- 2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych,
- 8) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym budynków wielorodzinnych z wbudowanymi usługami, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenu U26.

6. W granicach terenów U15, U17, U18 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży blaszanych,
- 3) budynków magazynowych i składowych.

7. W granicach terenu U19 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży blaszanych,
- 3) budynków magazynowych i składowych,
- 4) stacji paliw płynnych i gazowych.

8. W granicach terenów U22, U23, U26 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży blaszanych,



3) stacji paliw płynnych i gazowych.

9. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U15, U17, U18, U19, U22, U23, U26:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 5, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8 na terenach U19, U22, U23, U26; 1,2 na terenach U17, U18; 1,7 na terenie U15,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% na terenach U17, U18, U19; 30% na terenie U26; 20% na terenach U15, U22, U23,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60% na terenach U17, U18, U19; 70% na terenie U26; 80% na terenach U15, U22, U23.

10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U15, U17, U18, U19, U22, U23, U26:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20 m na terenie U15 za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m na terenie U26 za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; 15 m na terenach U17, U18, U22 za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej; 12 m na terenach U19, U23 za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie; w obrębie terenów U19, U22, U23, U26 dopuszcza się dachy dwuspadowe oraz wielospadowe,
- 3) do pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych; zakazuje się budowy ogrodzeń w obrębie terenów U15, U17, U18, U19.

11. W obrębie terenów U15, U26 do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu.

12. W obrębie terenów U17, U18, U19, U22, U23 do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy.

#### **§ 46. Tereny zabudowy usługowej (U16)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U16 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
- 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenu U16 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw i boisk sportowych,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) parkingów podziemnych,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) wolnostojących budynków użyteczności publicznej,
- 7) usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

8) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu U16 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenu U16.

4. W granicach terenu U16 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,
- 3) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 4) myjni pojazdów,
- 5) obiektów handlu hurtowego.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U16:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy, o której mowa w ust. 1, ust. 2 pkt. 6) i ust. 3 nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być większy niż 1,7,
- 4) wskaźnik intensywności pozostałej zabudowy nie może być większy niż 1,8,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 65%.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U16:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 47. Tereny zabudowy usługowej (U20, U25, U30, U31, U41, U42, U46)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U20, U25, U30, U31, U41, U42, U46 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenów U20, U30, U31 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów magazynowych i składowych,
- 2) dojazdów i dojść do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) istniejącej zabudowy produkcyjnej,
- 8) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów U25, U41, U42 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów magazynowych,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów podziemnych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych.

4. W granicach terenu U46 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów magazynowych,
- 2) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) garaży i parkingów podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych,
- 8) hoteli i moteli,
- 9) detalicznych stacji paliw płynnych oraz myjni pojazdów wyłącznie w południowej części terenu U46.

5. W granicach terenu U25, w jego zachodniej części w sąsiedztwie drogi publicznej KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenu U25.

6. W granicach terenu U20 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenu U20.

7. W granicach terenów U20, U30, U31 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących.

8. W granicach terenów U25, U41, U42, U46 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,
- 3) obiektów składowych oraz obiektów handlu hurtowego.

9. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U20, U25, U30, U31:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2, 3, 5 i 6, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) w obrębie terenów U30, U31 dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup> na terenach U20, U25; 2000 m<sup>2</sup> na terenach U30, U31,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,4,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%.

10. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U41, U42, U46:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 3 i 4, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę, bez możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

11. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U20, U25, U30, U31, U41, U42, U46:

- 1) wysokość zabudowy w obrębie terenów U20, U30, U31, U41 nie może być niższa niż 12 m i wyższa niż 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wysokość zabudowy w obrębie terenu U25 nie może być niższa niż 12 m i wyższa niż 20 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) wysokość zabudowy w obrębie terenów U42, U46 nie może być niższa niż 6,5 m i wyższa niż 22 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 4) obowiązują dachy płaskie,
- 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 48. Tereny zabudowy usługowej (U21)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U21 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenu U21 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw i boisk sportowych,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) 5 usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu U21 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenu U21.

4. W granicach terenu U21 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,
- 3) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 4) myjni pojazdów,
- 5) obiektów handlu hurtowego.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U21:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy, nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,8,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 65%.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U21:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 49. Tereny zabudowy usługowej (U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowę usługową w układzie wolnostojącym,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
  - c) budynki magazynowe i składowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojazd i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów wielopoziomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu U57 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojazd i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów wielopoziomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych,
- 7) myjni,
- 8) obiektów magazynowych i składowych,
- 9) składów.

4. W granicach terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie zabudowy produkcyjnej, której powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57.

5. W granicach terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży na terenach U28, U32, U57,
- 3) stacji paliw płynnych i gazowych na terenach U28, U32, U50, U57.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> na terenach U50, U53, U54, U55; 5000 m<sup>2</sup> na terenach U28, U32, U57 oraz nie może być mniejsza niż 10000 m<sup>2</sup> na terenach U48, U49,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,9 na terenach U28, U54, U55; 1,1 na terenie U32; 0,8 na terenach U48, U49, U50 oraz nie może być wyższy niż 0,7 na terenach U57, U53,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55 nie może być mniejszy niż 30% natomiast w obrębie terenu U57 nie może być mniejszy niż 10%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej w obrębie terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55 nie może być większy niż 70% natomiast w obrębie terenu U57 nie może być większy niż 90%.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U28, U32, U48, U49, U50, U53, U54, U55, U57:

- 1) wysokość zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym oraz budynków administracyjnych i biurowych nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) obowiązują dachy płaskie,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 50. Tereny zabudowy usługowej (U51, U52)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U51, U52 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowę usługową w układzie wolnostojącym,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
  - c) budynki magazynowe i składowe,
- 2) uzupełniające pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenów U51, U52 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojeżdż i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) parkingów wielopoziomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów U51, U52 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie zabudowy produkcyjnej, której powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenów U51, U52.

4. W granicach terenów U51, U52 obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.

5. W granicach terenu U52 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) garaży,

2) stacji paliw płynnych i gazowych.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U51, U52:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,1,

5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%,

6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 85%.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U51, U52:

1) wysokość zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym oraz budynków administracyjnych i biurowych nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

3) obowiązują dachy płaskie,

4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,

5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 51. Tereny zabudowy usługowej (U35, U36, U37, U38, U39, U40)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U35, U36, U37, U38, U39, U40 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod zabudowę usługową,

2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

2) obiektów małej architektury,

3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40 obowiązuje zakaz wznoszenia:

1) tymczasowych obiektów budowlanych,

2) stacji paliw płynnych i gazowych,

3) garaży.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

- 2) dopuszcza się przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U35, U36, U37, U38, U39, U40:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) dachy należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe; dopuszcza się dachy wielospadowe oraz płaskie,
- 3) do pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze odpowiadającej pokryciu ceramicznemu, a także blachę, w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń.

## **§ 52. Tereny zabudowy usługowej (U59, U60, U61)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U59, U60, U61 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) budynki administracyjne i biurowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzoną.

2. W granicach terenów U59, U60, U61 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów magazynowych,
- 2) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) garaży i parkingów podziemnych oraz parkingów wielopoziomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych,
- 8) hoteli i moteli,
- 9) stacji paliw płynnych i gazowych.

3. W granicach terenów U59, U60, U61 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży wolnostojących,
- 3) obiektów składowych oraz obiektów handlu hurtowego.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U59, U60, U61:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,



- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0 w obrębie terenów U59, U60; 1,4 w obrębie terenu U61,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U59, U60, U61:

- 1) obowiązują dachy płaskie,
- 2) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

6. Wysokość zabudowy nie może być:

- 1) niższa niż 6,5 m i wyższa niż 22 m w obrębie terenu U59, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) niższa niż 15 m i wyższa niż 22 m w obrębie terenu U60, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3) niższa niż 12 m i wyższa niż 18 m w obrębie terenu U61, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

### **§ 53. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne i magazynowe,
  - b) składy,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenu P1 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów do produkcji energii cieplnej, chłodniczej, elektrycznej i odnawialnej (np. kotłownie, wymiennikownice, oczyszczalnie ścieków, geotermia, kogeneracja, pompy ciepła, instalacje ekologiczne do odzysku energii z odpadów),
- 2) obiektów do poboru i wykorzystania wód podziemnych,
- 3) obiektów i budynków gospodarczych,
- 4) budynków administracyjnych i biurowych,
- 5) obiektów dla usług,
- 6) usług wbudowanych w budynki administracyjne i biurowe,
- 7) obiektów zakładowych: żłobek, przedszkole, przychodnia zdrowia, ośrodki kultury, kluby,
- 8) obiektów i terenów dla sportu i rekreacji,
- 9) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 10) myjni pojazdów,
- 11) obiektów małej architektury,
- 12) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, parkingów jedno oraz wielopoziomowych, a także parkingów podziemnych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 13) ciągów pieszych,
- 14) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń telekomunikacyjnych,
- 15) cieków i rowów melioracyjnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu P1:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 90%.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu P1:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 35 m,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu (PCV); dopuszcza się stosowanie elewacji z blach/paneli elewacyjnych,
- 5) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 54. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod urządzenia i sieci istniejącej infrastruktury kolejowej,
- 2) uzupełniające pod zieleni urządzoną.

2. W granicach terenu P2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojazdów i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu P2 obowiązuje zakaz wznoszenia budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu P2:

- 1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 2) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 55. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P3)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty produkcyjne, magazynowe i składowe,
- 2) uzupełniające pod zieleni urządzoną.

2. W granicach terenu P3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków administracyjnych i biurowych,
- 2) stacji paliw płynnych i gazowych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) dojazdów i dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu P3 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu P3:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,4,
- 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu P3:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 56. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P4, P5, P6, P7, P8)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P4, P5, P6, P7, P8 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty produkcyjne, magazynowe i składowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów P4, P5, P6, P7, P8 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków administracyjnych i biurowych,
- 2) usług wbudowanych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, parkingów jedno oraz wielopoziomowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) ciągów pieszych,
- 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów P4, P5, P6, P7, P8 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie zabudowy usługowej, której powierzchnia zabudowy nie przekroczy 45% powierzchni całkowitej terenów P4, P5, P6, P7, P8.

4. W granicach terenów P4, P5, P6, P7, P8 obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów P4, P5, P6, P7, P8:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) dopuszcza się przebudowę pozostałej zabudowy nie wymienionej w ust. 1, 2 i 3, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup> na terenach P5 i P8; 2500 m<sup>2</sup> na terenach P4, P6, P7,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,1 na terenach P4, P6, P7; 0,8 na terenach P5, P8,
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów P4, P5, P6, P7, P8:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 57. Tereny przestrzeni publicznej (PP1, PP2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PP1, PP2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod tereny przestrzeni publicznej w formie miejskich placów i ciągów spacerowych,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów PP1, PP2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) ciągów pieszych,
- 2) szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych KDD,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów PP1, PP2 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) budynków,
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) obiektów reklamowych,
- 4) wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów PP1, PP2:

- 1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
- 2) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%,
- 3) zakazuje się wykonywania nawierzchni bitumicznych i betonowych,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń,
- 5) obowiązuje kompleksowe komponowanie zieleni urządzonej, zgodnie ze sztuką jej urządzania,
- 6) obowiązuje kompleksowa realizacja obiektów małej architektury o jednolitej formie i stylu.

#### **§ 58. Tereny sportu i rekreacji (US1, US2, US3)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US1, US2, US3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod obiekty i urządzenia sportowe,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów US1, US2, US3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków zaplecza sportowego, tj. szatni, pomieszczeń i urządzeń sanitarnych oraz pomieszczeń magazynowych dla sprzętu sportowego,
- 2) usług wbudowanych w budynki zaplecza sportowego,
- 3) dojazdów i dojazdów do obiektów oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów US1, US2, US3 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US1, US2, US3:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla budynków zaplecza sportowego nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów US1, US2, US3:

- 1) wysokość obiektów i budynków zaplecza sportowego nie może przekraczać 5 m,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

**§ 59. Tereny zieleni urządzonej (ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, ZP26, ZP27, ZP28, ZP29, ZP30, ZP31, ZP32, ZP33, ZP34, ZP35, ZP36, ZP37)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, ZP26, ZP27, ZP28, ZP29, ZP30, ZP31, ZP32, ZP33, ZP34, ZP35, ZP36, ZP37 ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleń urządzona,
- 2) zieleń towarzysząca ciekom i oczkom wodnym,
- 3) zieleń izolacyjna,

2. W granicach terenów ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, ZP26, ZP28, ZP29, ZP30, ZP31, ZP32, ZP33, ZP35, ZP36, ZP37 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) placów zabaw,
- 2) boisk sportowych,
- 3) szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych,
- 5) ciągów pieszych i tras rowerowych,
- 6) obiektów małej architektury,
- 7) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 8) wybiegów dla psów.

3. W granicach terenów ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP27, ZP34 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych,
- 2) cieków i rowów melioracyjnych,
- 3) ciągów pieszych i tras rowerowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, ZP26, ZP28, ZP29, ZP30, ZP31, ZP32, ZP33, ZP35, ZP36, ZP37 obowiązuje zakaz:

- 1) wznoszenia budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budowy nawierzchni asfaltowych i betonowych pod ciągami pieszymi, trasami rowerowymi, placami zabaw oraz boiskami sportowymi,
- 3) budowy ogrodzeń, za wyjątkiem grodzenia placów zabaw i wybiegów dla psów,
- 4) nasadzania zieleni wysokiej na terenach ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP18, ZP19, ZP24, ZP25, ZP27, ZP28, ZP29 za wyjątkiem szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych,
- 5) wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

5. W granicach terenów ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP27, ZP34 obowiązuje zakaz:

- 1) wznoszenia budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) budowy nawierzchni asfaltowych i betonowych pod ciągami pieszymi, trasami rowerowymi,
- 3) budowy ogrodzeń,
- 4) nasadzania zieleni wysokiej na terenach ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP27 za wyjątkiem szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych,
- 5) wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, ZP22, ZP23, ZP24, ZP25, ZP26, ZP27, ZP28, ZP29, ZP30, ZP31, ZP32, ZP33, ZP34, ZP35, ZP36, ZP37:

- 1) dopuszcza się przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
- 3) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20%,
- 4) miejsca zbierania odpadów mają być wydzielone i zadaszone,
- 5) dopuszcza się lokalizację mostów, kładek, dojść i dojazdów do obiektów, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym dróg nie wyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze komunikacyjnej terenów sąsiednich,
- 6) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej infrastruktury kolejowej oraz jej przebudowę i modernizację przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 60. Tereny ogrodów działkowych (ZD1, ZD2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD1, ZD2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod ogrody działkowe.

2. W granicach terenów ZD1, ZD2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) altan i budynków gospodarczych,
- 2) urządzeń sanitarnych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów ZD1, ZD2 obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz budynków, za wyjątkiem budynków gospodarczych oraz altan.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZD1, ZD2:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
- 3) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20%,

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów ZD1, ZD2:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 4 m do kalenicy,
- 2) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe lub czterospadowe; dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 61. Lasy (ZL1, ZL2, ZL3, ZL4)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL1, ZL2, ZL3, ZL4 ustala się przeznaczenie podstawowe pod lasy.

#### **§ 62. Tereny rolnicze (R1, R2, R3)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, R2, R3 ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty orne, łąki, pastwiska, sady i ogrody.

2. W granicach terenów R1, R2, R3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) cieków i rowów melioracyjnych,
- 2) urządzeń melioracji wodnych na terenie R1,
- 3) podziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenami R1, R2, R3,
- 4) zieleni towarzyszącej ciekom wodnym.

3. W granicach terenu R3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie tras rowerowych wzdłuż wału przeciwpowodziowego.

4. W granicach terenów R1, R2, R3:

- 1) obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 2, pkt. 2),
- 2) zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, na terenach R1, za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w ust. 2, pkt. 2),
- 3) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na terenach R2, R3,
- 4) zakazuje się zagospodarowania w formie sadów i ogrodów w obrębie terenów R1, R3.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania istniejącej zabudowy w obrębie terenu R2, R3:

- 1) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
- 2) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
- 3) nakazuje się odtworzenie przejść ekologicznych między stawami i lasem na terenie R2 poprzez likwidację ogrodzeń pełnych.

#### **§ 63. Tereny rolnicze (R4)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R4 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń niska nieurządzona,
  - b) zieleń towarzysząca ciekom wodnym.

2. W granicach terenu R4 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) cieków i rowów melioracyjnych,

2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z ochroną przeciwpowodziową,

3) tras rowerowych wzdłuż wału przeciwpowodziowego.

3. W granicach terenu R4 obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2.

#### **§ 64. Tereny rolnicze z możliwością zalesienia (RL1, RL2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RL1, RL2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty orne, łąki, pastwiska, sady i ogrody.

2. W granicach terenów RL1, RL2 dopuszcza się zalesienia oraz lokalizację cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów RL1, RL2 obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **§ 65. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13 ustala się przeznaczenie podstawowe pod wody powierzchniowe płynące i stojące.

2. W granicach terenów WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13 dopuszcza się lokalizację mostów i kładek służących obsłudze komunikacyjnej terenów sąsiednich, a także dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie urządzeń gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt oraz działaniami ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwerozyjnej.

3. W granicach terenów WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów innych niż wymienione w ust. 2.

#### **§ 66. Tereny dróg publicznych (KDGP, KDZ, KDL, KDD)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne.

2. W granicach terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD obowiązuje ochrona istniejącej sieci hydrograficznej poprzez zastosowanie przepustów i innych urządzeń zapewniających ciągłość przepływu wód w ciekach i rowach melioracyjnych.

3. W granicach terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,

2) obiektów małej architektury.

4. W obrębie pasa drogowego drogi lokalnej KDL w sąsiedztwie terenu ZL1 oraz ZL3 dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych.

5. Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogi KDGP i KDZ.

6. Przepusty na ciekach i rowach melioracyjnych muszą być zaprojektowane w sposób umożliwiający zapewnienie przejść ekologicznych dla drobnych zwierząt kręgowych.

7. W obrębie terenów KDGP, KDZ, KDL, KDD zakazuje się wznoszenia wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 16).

8. W obrębie terenu KDL pomiędzy terenami UP9, UP4, U34 dopuszcza się realizację przełączek pieszych nad pasem drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 67. Tereny dróg wewnętrznych (KDW)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi wewnętrzne.

2. W granicach terenów KDW dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) jezdni ulic oraz chodników,

2) wspólnych jezdni dla pieszych i pojazdów,



- 3) elementów budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienia korpusu drogi oraz innych drogowych obiektów budowlanych,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- 5) obiektów małej architektury,
- 6) przepustów i innych urządzeń zapewniających ciągłość przepływu wód w ciekach i rowach melioracyjnych.

#### **§ 68. Tereny zespołów garaży (KG1, KG2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KG1, KG2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zespoły garaży.

2. W granicach terenów KG1, KG2 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- 4) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów KG1, KG2 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) zabudowy nie wymienionej w ust. 1 i 2,
- 3) pojedynczych garaży wolnostojących oraz garaży blaszanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów KG1, KG2:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15 %,
- 3) wskaźnik powierzchni zainwestowanej na terenach nie może być większy niż 85%.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów KG1, KG2:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy.

#### **§ 69. Tereny parkingów (KP)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się przeznaczenie podstawowe pod parkingi i miejsca postojowe podziemne, jednopoziomowe i wielopoziomowe nadziemne.

2. W granicach terenu KP dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) stacji paliw płynnych i gazowych oraz myjni pojazdów,
- 2) urządzeń sanitarnych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) dojazdów i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- 6) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenu KP obowiązuje zakaz wznoszenia garaży oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu KP:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

- 2) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu,
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 %,
- 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80 %.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu KP:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy.

#### **§ 70. Tereny urzędzeń i usług komunikacyjnych (KU1, KU5)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KU1, KU5 ustala się przeznaczenie podstawowe pod pętlę, zajezdnię autobusowej komunikacji zbiorowej.

2. W granicach terenów KU1, KU5 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów oraz urzędzeń zapewniających obsługę pętli, zajezdni autobusowej komunikacji zbiorowej,
- 2) urzędzeń sanitarnych,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych.

3. W granicach terenów KU1, KU5 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) garaży,
- 3) obiektów handlowych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów KU1, KU5:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) obowiązuje odwodnienie powierzchni pętli, zajezdni polegające na ujęciu wód opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu,
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 %,
- 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80 %,
- 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla obiektów oraz urzędzeń zapewniających obsługę pętli, zajezdni autobusowej komunikacji zbiorowej nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów KU1, KU5:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy.

#### **§ 71. Tereny urzędzeń i usług komunikacyjnych (KU2, KU3, KU4)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KU2, KU3, KU4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod tereny komunikacji zbiorowej, w tym komunikacji szynowej,
- 2) uzupełniające:
  - a) zielen urządzona,
  - b) zielen izolacyjna.

2. W granicach terenów KU2, KU3, KU4 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów oraz urządzeń zapewniających obsługę terenów komunikacji zbiorowej, w tym komunikacji szynowej,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- 5) cieków i rowów melioracyjnych,
- 6) ciągów pieszych i tras rowerowych.

3. W granicach terenów KU2, KU3, KU4 obowiązuje zakaz wznoszenia budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów KU2, KU3, KU4:

- 1) dopuszcza się przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60 %,
- 3) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40 %,
- 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej infrastruktury kolejowej oraz jej przebudowę i modernizację przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 72. Tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (W1, W2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami W1, W2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów W1, W2 zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1.

#### **§ 73. Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K1, K2, K3)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami K1, K2, K3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów K1, K2, K3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów K1, K2, K3 zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1.

4. W granicach terenu K3 lokalizację planowanej przepompowni i prowadzących do niej dróg wewnętrznych należy podporządkować ochronie drzewostanu występującego w południowej części terenu K3, wkomponowując planowane sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej w istniejący układ zieleni wysokiej.

#### **§ 74. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E1, E2, E3, E4)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E1, E2, E3, E4 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod budynki, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej,
- 2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenów E1, E2, E3, E4 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) budynków administracyjnych i biurowych,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) dojść i dojazdów do budynków oraz dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.

3. W granicach terenów E1, E2, E3, E4 zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1 i 2.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów E1, E2, E3, E4:

1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%,

4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 85%,

5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej dla budynków administracyjnych i biurowych nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy administracyjnej i biurowej w obrębie terenów E1, E2, E3, E4:

1) wysokość budynków nie może przekraczać 18 m,

2) obowiązują dachy płaskie,

3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,

4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

#### **§ 75. Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo**

##### **(G)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury gazowniczej,

2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenu G zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

#### **§ 76. Tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo**

##### **(C)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z produkcją oraz przesyłem energii elektrycznej i ciepłej,

2) uzupełniające pod zielenią urządzone.

2. W granicach terenu C dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

1) obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych,

2) budynków administracyjnych i biurowych,

3) usług wbudowanych w budynki administracyjne i biurowe,

4) stacji paliw płynnych i gazowych,

5) myjni pojazdów,

6) obiektów małej architektury,

7) dojazdów i dojść do budynków oraz dróg wewnętrznych, jednopiętrowych oraz wielopiętrowych nadziemnych parkingów i miejsc postojowych nie wyznaczonych na rysunku planu,

8) bocznic kolejowych,

9) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury kolejowej,

10) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej,

11) cieków i rowów melioracyjnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu C:

- 1) dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>, nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
- 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 90%,
- 5) w terenie dopuszcza się istnienie jedynie dwóch obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 110 m,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt. 5) nie podlegają rozbudowie i nadbudowie,
- 7) w przypadku konieczności wybudowania nowego obiektu – komina przemysłowego, o wysokości przekraczającej 110 m, dopuszcza się wymianę istniejącej substancji budowlanej na następujących warunkach:
  - a) wysokość nowego obiektu – komina przemysłowego, nieprzekraczająca rzędnej 425 m n.p.m.,
  - b) budowa nowego obiektu – komina przemysłowego, o wysokości przekraczającej 110 m, jedynie wraz z dokonaniem rozbiórki jednego z dwóch dotychczas istniejących kominów przemysłowych, o wysokości przekraczającej 110 m,
  - c) rozbiórkę, o której mowa w ust. 3 pkt. 7) lit. b) należy wykonać w terminie do 30 czerwca 2017 r.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy administracyjnej i biurowej w obrębie terenu C:

- 1) wysokość budynków administracyjnych i biurowych oraz wielopoziomowych nadziemnych parkingów i miejsc postojowych nie może przekraczać 18 m,
- 2) obowiązują dachy płaskie,
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych.

5. Wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych do 60 m; ustalona wysokość nie dotyczy chłodni kominowych oraz kominów przemysłowych, których wysokość ze względów technologicznych nie zostaje określona, przy czym nie może przekraczać 110 m.

#### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

§ 77. 1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na całym obszarze planu ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na poziomie 30%.

§ 78. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Józef Pilch**