

2860

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE
NR XXXIII/294/2009**

z dnia 30 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Górka – Piastów Śląskich w Głogowie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr geod. 47/1, 48/1 i 48/3, obręb 12 – Górkowo w Głogowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XV/146/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Górka – Piastów Śląskich w Głogowie oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr geod. 47/1, 48/1 i 48/3, obręb 12 – Górkowo w Głogowie, uchwała się, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Górka – Piastów Śląskich w Głogowie oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr geod. 47/1, 48/1 i 48/3, obręb 12 – Górkowo w Głogowie, zwane dalej planem, obejmują tereny w granicach określonych na rysunku planu.
2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów;
 - 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), ze względu na brak takich obszarów;
 - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji

impres masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;

- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 2

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla usług – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków – z wyjątkiem budynków mieszkaniowych, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku;
- 4) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować (przeważać) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu (max 30%), która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nierealizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 8) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 9) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji, nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu;
- 10) wysokość zabudowy – rozumie się przez to wysokość budynku wyrażoną w metrach, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi kalenicy (w przypadku dachów skośnych) lub górnego poziomu połaci dachu (w przypadku stropodachów płaskich);
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów do powierzchni terenu, ograniczonego liniami rozgraniczającymi terenu o różnym przeznaczeniu, na której usytuowane są te budynki;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to położony na działce grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki, kwietniki lub oczka wodne, na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślin.

§ 3

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki graficzne nr 1 i nr 2 do uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 5 do uchwały.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;

- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi, w tym handel;
 - 4) zieleń publiczna;
 - 5) zieleń izolacyjna;
 - 6) ulice publiczne, ulice wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze;
 - 7) parkingi i garaże;
 - 8) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, obiekty im towarzyszące.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

§ 5

Ustala się następujący sposób zagospodarowania terenu i kompozycji urbanistycznej:

- 1) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz obcej stylistyki regionalnej;
- 2) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) przy realizacji głównych ciągów pieszych osiedla przewidzieć budowę ścieżek rowerowych prowadzonych w miarę możliwości równoległe do ich przebiegów z wyeliminowaniem kolizji z ruchem drogowym;
- 4) przy wprowadzaniu reklam na terenach i obiektach stanowiących własność Gminy Miejskiej Głogów, ustala się zasadę uzyskiwania każdorazowo opinii Architekta Miasta przy uwzględnieniu założeń przyjętych dla ujednoczenia charakteru i form tych reklam; na terenach prywatnych zakaz lokalizacji reklam, niezwiązanych z prowadzoną tam działalnością;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 7) dopuszcza się scalanie i podział działek.

§ 6

Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 302 Pradolina Barycz-Głogów;
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska przez wprowadzaną działalność;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji oraz działalności pozainwestycyjnej, których budowa oraz funkcjonowanie pogorszy stan środowiska;

- 4) zanieczyszczone wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy podczyścić przed ich odprowadzeniem do odbiornika;
- 5) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury;
- 6) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych;
- 7) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych, dla potrzeb technologicznych i rekultywacji składowisk odpadów oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji;
- 8) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi.

§ 7

Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wszelkie prace prowadzone w rejonie stanowiska archeologicznego mają być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, w razie konieczności należy przeprowadzić badania ratownicze. Na tego typu prace należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych terenów publicznych;
 - 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci;
 - 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
 - 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1. uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
 - 6) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych układem kanalizacji ogólnospławnej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) niezanieczyszczonych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
 - retencjonowanie lub rozsącanie na działce,
 - b) zanieczyszczonych – systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i przebudowę istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy gazowych zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasillanie:
 - a) gazem;
 - b) energią elektryczną;
 - c) z sieci ciepłowniczej;
 - d) paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii;
 - e) innych paliw, z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 5.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolno stojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, na warunkach określonych przez właściciela sieci; dopuszcza się usytuowa-

- nie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.
9. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) zaleca się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
 - 3) zakaz budowy na obszarze objętym planem wolno stojących wież i masztów telefonii komórkowej oraz instalowania anten na istniejących i projektowanych budynkach.
10. Na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia (o średnicach nominalnych DN 100, DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa) oraz stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I° Głogów – Piastów:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
 - 2) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia:
 - a) w miastach i zespołach wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie, o szerokości 25 m od gazociągu do linii zwartej zabudowy;
 - b) dla budynków użyteczności publicznej, o szerokości 35 m od gazociągu do granicy terenu;
 - c) dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej, o szerokości 20 m od gazociągu do rzutu budynku, której lokalizację pokazano na rysunku planu;
 - d) dla wolno stojących budynków niemieszkalnych, o szerokości 15 m od gazociągu do rzutu budynku;
 - e) parkingów, o szerokości 20 m od gazociągu do granicy terenu;stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, szerokość wyżej wymienionych stref może ulec zmianie w przypadku zmiany przepisów szczególnych;
 - 3) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 4) w strefie ochrony ustala się następujące zagospodarowanie terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- c) dopuszcza się lokalizację podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
 - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską;
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
11. Na terenie objętym planem znajdują się linie elektroenergetyczne 110 kV i średniego napięcia:
- 1) wzdłuż linii elektroenergetycznych występuje obszar oddziaływania, w którym może występować przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się remont, modernizację i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV i średniego napięcia;
 - 3) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia dla terenów

§ 9

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.1.MN**, **8.2.MN** i **33.1.MN** ustala się następujące przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny przeznaczone na powiększenie przyległych działek zabudowy jednorodzinnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy: zakaz wznoszenia budynków.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla ogrodzeń od strony dróg i innych terenów publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 2) należy przeznaczyć co najmniej 10% powierzchni działek na zielenią wysoką.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenów 8.1.MN i 8.2.MN z ul. Gnieźnieńskiej;
 - 2) dojazd do terenu 33.1.MN od strony ul. Konrada I przez teren 2KS.

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17.1.MN/MW** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca, bliźniacza, szeregową);
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające:

- a) usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - c) parkingi i garaże;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się stropodachy płaskie;
 - 3) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych trzy; przy dachach ukośnych – trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 14,50 m;
 - c) dopuszcza się garaż lub parking podziemny, wystający poza obrys budynku mieszkalnego;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 1,2;
 - e) obowiązuje realizacja zabudowy w jednolitej formie architektonicznej, w szczególności w zakresie wysokości budynków i formy dachów;
 - f) dopuszcza się realizację usług na terenach wydzielonych z zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu odległości min. 35 m od granicy terenu przeznaczanego pod usługi do gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - g) powierzchnia terenów wyznaczonych pod usługi nie może przekroczyć 15% całego terenu;
 - h) pawilony handlowo-usługowe maksymalnie dwukondygnacyjne, nawiązujące kształtem i pokryciem dachów do sąsiednich budynków zabudowy mieszkaniowej, o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
 - 5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na 600 m²;
 - b) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 500 m²;
 - c) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na 350 m²;
 - d) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym; dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m;
 - f) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce, dopuszcza się budynki z dwoma lokalami mieszkalnymi;
 - g) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego w parterze budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - h) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub ceglastym, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U, 44.6.U/MW/MN, 17.1.MN/MW i 44.5.ZP/U od wyznaczonego na rysunku planu przebiegu – korekta ta może wynikać z potrzeb inwestycyjnych i ze zmian własnościowych terenów;
 - 2) należy zachować normatywne odległości zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 3) należy przeznaczyć co najmniej 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) dla ogrodzeń od strony dróg oraz innych terenów publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących;
 - b) obowiązek urządzenia placu zabaw dla dzieci;
 - c) obowiązek całościowego i jednolitego zagospodarowania terenu;
 - 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny (dopuszcza się, aby jedno było w garażu)
 - b) dla wydzielonych terenów usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej, dojazd od strony terenu oznaczonego symbolem: 64.1.KD-D (przez teren 64.2.ZI), 68KZ1/2 (ul. Wita Stwosza).

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17.2.MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - b) parkingi i garaże;
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 4) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego w parterze budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 5) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej;
 - 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych, max liczba kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dachy strome od 35° do 50°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m;
 - c) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - d) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 2) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;

- 3) zazielenienie terenów niezabudowanych;
 - 4) należy zachować normatywne odległości zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
 - 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z lokalem użytkowym – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej, dojazd od strony terenu oznaczonego symbolem 64.1.KD-D (przez teren 64.3.ZI) i od strony terenu 52bKX po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18.1.MN** i **20.1.MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - b) parkingi i garaże;
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się formę zabudowy – wolno stojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą realizowaną na odrębnych działkach oraz budynki z dwoma lokalami mieszkalnymi na działce;
 - 2) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 3) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i budynków z dwoma lokalami mieszkalnymi;
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 4) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym; dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;
 - 7) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 8) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - 9) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego w parterze budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 10) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno

- stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się garaże zblokowane na granicy dwóch sąsiadujących działek.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 2) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 3) zazielenienie terenów niezabudowanych;
 - 4) należy zachować normatywne odległości zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
 - 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i każdego mieszkania w budynku z dwoma lokalami mieszkalnymi – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z lokalem użytkowym – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenu 18.1.MN od strony terenów oznaczonych symbolem 64.1.KD-D, 66.1.KD-D;
 - 2) dojazd do terenu 20.1.MN od strony terenów oznaczonych symbolem 64.1.KD-D, 65.1.KD-D, od strony terenu 68KZ1/2.
- § 13
1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21.1MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - c) parkingi i garaże;
 - d) infrastruktura techniczna.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się formę zabudowy – wolno stojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą realizowaną na odrębnych działkach oraz budynki z dwoma lokalami mieszkalnymi na działce;
 - 2) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 3) minimalną powierzchnia działki:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i budynków z dwoma lokalami mieszkalnymi;
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 4) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 5) ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym; dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;
 - 7) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 8) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - 9) realizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub w formie z nim powiązanej;
 - 10) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się garaże zblokowane na granicy dwóch sąsiadujących działek.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 2) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 3) zazielenienie terenów niezabudowanych;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
 - 5) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i każdego mieszkania w budynku z dwoma lokalami mieszkalnymi – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej, dojazd od strony terenów oznaczonych symbolem 65.1.KD-D i 66.1.KD-D.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22.1.MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - c) parkingi i garaże;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 4) realizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub w formie z nim powiązanej;
 - 5) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej;
 - 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych oraz adaptację zabudowy gospodarczej na cele mieszkalne, max liczba kondygnacji – 2, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dachy strome od 35° do 50°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 9,5m;
 - c) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - d) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych wraz z niezbędnym dojazdem;
 - 2) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i meta-

- lowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 3) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) zazielenienie terenów niezabudowanych;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
 - 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej, dojazd od strony terenów oznaczonych symbolem 66.1.KD-D, od strony terenu 50KZ1/2 (ul. Zielona).

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26.1.MN** i **26.2.MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - c) parkingi i garaże;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - 4) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m;
 - 6) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 7) zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - 8) realizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub w formie z nim powiązanej;
 - 9) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub ma-

terialem dachówkopodobnym, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 2) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zazielenienie terenów niezabudowanych;
- 4) na terenie 26.1.MN należy zabezpieczyć istniejące urządzenia ujęcia wód drenażowych z możliwością ich przebudowy (przeniesienia), w celu zapobieżenia podmokaniu terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielenie ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenu 26.1.MN od strony terenów oznaczonych symbolem 26.3.KD-Z, 26.4.KDW, od strony terenu 59KD1/2;
 - 2) dojazd do terenu 26.2.MN od strony terenu oznaczonego symbolem 26.4.KDW i od strony terenu 59KD1/2.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U/MN** i **37.1.U/MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – jako towarzysząca usługom;
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - c) parkingi i garaże;
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla usług, jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania towarzyszące usługom na jednej działce;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym; dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m;

6) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

7) dopuszcza się dachy płaskie tylko dla zabudowy usługowej;

8) garaże, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; dopuszcza się dach płaski w przypadku połączenia garażu z zabudową usługową;

9) na terenie 1.U/MN dopuszcza się stację benzynową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1.U/MN – obowiązek całościowego i jednolitego zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się wydzielenie ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;

4) zazielenienie terenów niezabudowanych;

5) należy zapewnić co najmniej:

a) dla każdego mieszkania – 1 miejsce postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby było w garażu);

b) dla usług – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenów 1.U/MN i 37.1.U/MN od strony terenów oznaczonych symbolem: 62.1.KD-Z, 68.1.KD-Z – po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.6.U/MW/MN** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi, w tym oświaty, (z wyjątkiem usług uciążliwych, jak np. obiekty obsługi komunikacji samochodowej, betoniarnie, warsztaty stolarskie itp.);

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa);

2) uzupełniające:

a) dla terenów mieszkaniowych – usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);

b) ulice wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze;

c) garaże – towarzyszące tylko zabudowie mieszkaniowej;

d) infrastruktura techniczna;

- e) zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) w przypadku realizacji usług, w tym oświaty:
 - a) max ilość kondygnacji nadziemnych: dwie – dla stropodachów płaskich i trzy – w przypadku realizacji poddasza użytkowego z dachem stromym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - b) dopuszcza się mieszkanie towarzyszące usługom;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy 2-kondygnacyjnej 9,5 m, dla zabudowy 3-kondygnacyjnej 12,5 m;
 - d) dachy płaskie, symetryczne o kącie nachylenia od 5° do 20°, dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - e) garaże, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się dach płaski w przypadku połączenia garażu z zabudową usługową;
 - f) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością usługową;
 - g) w przypadku przeznaczenia terenu pod usługi oświaty dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych, jak np. altana, pergola i elementów małej architektury, dla oświaty o profilu ogrodniczo-rolnym dopuszcza się tymczasowe powierzchnie ekspozycyjno-handlowe oraz parterowy obiekt magazynowy o pow. zabudowy do 30 m³;
 - 3) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych trzy, przy dachach ukośnych – trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 14,50 m;
 - c) dopuszcza się garaż lub parking podziemny, wystający poza obrys budynku mieszkalnego;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 1,2;
 - e) obowiązuje realizacja zabudowy w jednolitej formie architektonicznej, w szczególności w zakresie wysokości budynków i formy dachów;
 - f) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się stropodachy płaskie, zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - g) realizacja usług w parterach budynków;
 - 4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej – 600 m², bliźniaczej – 500 m², szeregowej – 350 m²;
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym; dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m;
 - d) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - e) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolno stojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej;
 - f) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce, dopuszcza się budynki z dwoma lokalami mieszkalnymi;
 - g) realizacja usług w parterach budynków;
 - 5) przed realizacją zabudowy usługowej i mieszkaniowej należy wykonać badania geotechniczne gruntu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U, 44.6.U/MW/MN, 17.1.MN/MW i 44.5.ZP od wyznaczonego na rysunku planu przebiegu – korekta ta może wynikać z potrzeb inwestycyjnych i ze zmian własnościowych terenów;
 - 2) należy przeznaczyć co najmniej 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 3) dla ogrodzeń od strony dróg oraz innych terenów publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 4) w przypadku realizacji usług oświaty o profilu ogrodniczo-rolnym:
 - a) obowiązek opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, koncepcja obok dyspozycji przestrzennych, musi zawierać projekt scalania i wymiany gruntów;
 - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu, dla ogrodzeń od strony dróg i innych terenów publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania

- stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących;
 - b) obowiązek urządzenia placu zabaw dla dzieci;
 - c) obowiązek całościowego i jednolitego zagospodarowania terenu;
 - 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny (dopuszcza się, aby jedno było w garażu);
 - b) dla obiektów usługowych i usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu).
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 44.3.KD-J/U lub terenów 68KZ1/2.
- § 18
1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46.1.ZP/MN** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zielen parkowa;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi (z wyjątkiem usług rzemiosła uciążliwego takiego jak warsztaty samochodowe, stolarskie itp.);
 - b) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - c) parkingi i garaże;
 - d) infrastruktura techniczna.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 3 działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub 4 dla zabudowy bliźniaczej;
 - 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - b) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce;
 - c) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym, dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną, w zależności od poziomu wód gruntowych;
 - 3) w przypadku realizacji zieleni parkowej:
 - a) dopuszcza się włączenie terenu zieleni parkowej do terenu zabudowy jednorodzinnej lub wydzielenie, jako odrębnej nieruchomości do zagospodarowania;
 - b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych w istniejącym kompleksie zwartej zieleni wysokiej poza ustaloną linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt c);
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych typu: altana, pergola oraz innych elementów małej architektury.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zielen należy utrzymać z zachowaniem wartościowych i zdrowych okazów drzew i krzewów, obowiązuje przeprowadzenie inwentaryzacji zieleni;
 - 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla ogrodzeń od strony dróg wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - b) należy przeznaczyć co najmniej 40% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną;
 - c) zazielenienie terenów niezabudowanych;
 - d) dopuszcza się wydzielenie ulicy wewnętrznej o minimalnej szerokości 5 m – powiązanej funkcjonalnie i przestrzennie z terenem oznaczonym na rysunku symbolem 26.4.KDW;
 - e) należy zapewnić co najmniej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na posesji dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);
 - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 3 miejsca postojowe dla samochodu osobowego (dopuszcza się, aby jedno z nich było w garażu);

- 3) w przypadku realizacji zieleni parkowej, jako odrębnej nieruchomości:
 - a) obowiązek urządzenia oświetlonych ścieżek pieszych i elementów małej architektury;
 - b) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania terenu;
 - c) należy zabezpieczyć istniejące urządzenia ujęcia wód drenażowych z możliwością ich przebudowy (przeniesienia), w celu zapobieżenia podmakaniu terenu.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26.4.KDW i 68.1.KD-Z.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.2.ZP** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zielen publiczna – skwer;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) parking.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2),
 - 2) dopuszcza się lokalizację parkingu i placu do zawracania oraz elementów małej architektury.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się strefę ochronną 20,0 m od elementów technologicznych stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I^o;
 - 2) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych ogólnodostępnych, wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 52bKX.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44.4.KD-P i od strony terenu 52bKX po uzyskaniu zgody właściciela terenu.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się na realizację celu publicznego.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.5.ZP** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zielen parkowa, publiczna lub prywatna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - b) parkingi;
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U, 44.6.U/MW/MN, 17.1.MN/MW i 44.5.ZP od wyznaczonego na rysunku planu przebiegu – korekta ta może wynikać z potrzeb inwestycyjnych i ze zmian własnościowych terenów;
 - 2) dopuszcza się scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U i 44.5.ZP – w teren zieleni publicznej – parku, z możliwością wykorzystania dla celów dydaktycznych oświaty o profilu ogrodniczo-rolnym;
 - 3) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych typu: altana, pergola, urządzenia placu zabaw dla dzieci oraz innych elementów małej architektury;
 - 5) w przypadku zieleni publicznej nie dopuszcza się wygradzania terenu w formie ogrodu, dopuszcza się zastosowanie form roślinnych;
 - 6) powierzchnie (posadzki) należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne;
 - 7) obowiązek oświetlenia ciągów pieszych;
 - 8) ustala się strefę ochronną 20,0 m od elementów technologicznych stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I^o;
 - 9) teren drenażowego ujęcia wody wkomponować w system przestrzenny terenu, dopuszcza się zmniejszenie wydzielonego i wygradzonego terenu ujęcia wody, wyłączonego z miejskiego systemu wodociągowego i niewymagającego utrzymywania strefy ochronnej, urządzenia techniczne ujęcia, jak studnie, pompownie, rurociągi itp. należy zachować w sprawności technicznej i zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych, dla zapobieżenia podtapiania lokalnej dolinki ze spadkiem w kierunku Żarkowa, zaleca się utworzenie stawu o charakterze rekreacyjnym;
 - 10) zielen należy utrzymać z zachowaniem wartościowych i zdrowych okazów drzew i krzewów, obowiązuje przeprowadzenie inwentaryzacji zieleni;
 - 11) zakazuje się wtórnych podziałów terenu, z wyjątkiem regulacji granic z terenami sąsiednimi.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenów 52bKX po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.1.ZP/U** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zielen parkowa, publiczna lub prywatna;

- b) usługi oświaty o profilu ogrodniczoro-
lnym oraz zieleni ogrodowa i rolnictwo
dla celów dydaktycznych;
- 2) uzupełniająco:
a) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
b) parkingi;
c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U, 44.6.U/MW/MN i 44.5.ZP/U od wyznaczonego na rysunku planu przebiegu – korekta ta może wynikać z potrzeb inwestycyjnych i ze zmian własnościowych terenów;
- 2) w przypadku realizacji zielni publicznej – parku:
a) dopuszcza się scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U i 44.5.ZP – w teren zielni publicznej – parku;
b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem lit c);
c) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych typu: altana, pergola, urządzenia placu zabaw dla dzieci oraz innych elementów małej architektury;
d) nie dopuszcza się wygradzania terenu w formie ogrodzenia, dopuszcza się zastosowanie form roślinnych;
e) powierzchnie (posadzki) należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne
f) obowiązek oświetlenia ciągów pieszych;
- 3) w przypadku realizacji usług oświaty o profilu ogrodniczoro-rolnym:
a) dopuszcza się scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U, 44.3.KD-J/U oraz terenu 42bZP/ZR – w teren usług oświaty – zieleni ogrodowej i rolnictwa dla celów dydaktycznych;
b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem lit. c);
c) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych typu: altana, pergola, elementów małej architektury, tymczasowych powierzchni ekspozycyjno-handlowych związanych z działalnością oświatową – zielenią ogrodową i rolnictwem oraz obiektu magazynowego o pow. zabudowy do 30 m³;
d) obowiązek opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, koncepcja obok dyspozycji przestrzennych musi zawierać projekt scalania i wymiany gruntów;
e) dopuszcza się ogrodzenie terenu, dla ogrodzeń od strony dróg i innych terenów publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w części północnej terenu – dostępnych od strony terenu 44.3.KD-J/U w przypadku realizacji zieleni publicznej – parku.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem: 44.3.KD-J/U lub terenów 68KZ1/2, 52bKX po uzyskaniu zgody właściciela terenu.
4. W przypadku realizacji parku lub usług oświaty teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest na realizację celu publicznego.
- § 22
1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.3.KD-J/U** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
1) ciąg pieszo-jezdny;
2) usługi oświaty – zieleni ogrodowa i rolnictwo dla celów dydaktycznych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się wydzielenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego w przypadku realizacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 44.1.ZP/U zieleni publicznej – parku;
2) dopuszcza się scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 44.1.ZP/U, 44.3.KD-J/U oraz terenu 42bZP/ZR – w teren usług oświaty – zieleni ogrodowej i rolnictwa dla celów dydaktycznych;
3) w przypadku realizacji usług oświaty – zieleni ogrodowej i rolnictwa dla celów dydaktycznych:
a) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 3) lit b);
b) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych typu: altana, pergola, elementów małej architektury oraz tymczasowych powierzchni ekspozycyjno-handlowych związanych z działalnością oświatową – zielenią ogrodową i rolnictwem;
c) obowiązek opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, koncepcja obok dyspozycji przestrzennych musi zawierać projekt scalania i wymiany gruntów;
d) dopuszcza się ogrodzenie terenu, dla ogrodzeń od strony dróg i innych terenów publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
- 4) w przypadku realizacji ciągu pieszo-jezdnego:
a) mała architektura, zieleni i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
b) nawierzchnie (posadzki) należy projektować wg jednolitej koncepcji architekto-

nicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne;

- c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- d) obowiązek oświetlenia ciągów pieszych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenów 68KZ1/2, 52bKX po uzyskaniu zgody właściciela terenu.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest na realizację celu publicznego.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U/KS/ZI** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi;
 - b) parkingi;
 - c) zieleni izolacyjna;
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla usług jak na rysunku planu;
 - 2) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym; dopuszcza się piwnice, jako kondygnację podziemną;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m;
 - 4) dachy strome o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dla zabudowy parterowej dopuszcza się stropodach płaski;
 - 5) warunkiem realizacji inwestycji jest prawne zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu z drogi publicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych w prowadza się stosowanie elementów kamiennych ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 2) zazielenienie terenów niezabudowanych; obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony dróg i ogrodów działkowych;
 - 3) należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd tymczasowy – z istniejącej drogi gruntowej biegnącej od strony zachodniej, za zgodą właściciela drogi;
 - 2) dojazd docelowy – z drogi biegnącej od strony zachodniej, po ustanowieniu jej gminną drogą publiczną, teren oznaczony na rysunku planu symbole 1.KD-L.

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43.1.ZI/KS** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zieleni izolacyjna;
 - b) parkingi i garaże;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych zgonie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się garaże w formie zwartego parterowego zespołu (zespołów) boksów, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym zgodnie z przepisami szczególnymi, dachy płaskie, dopuszczalny podział terenu pod indywidualne boksy garażowe – po całkowitej realizacji zespołów; wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy;
 - 3) powierzchnia zajmowana przez garaże (zespół boksów) i parkingi (miejsca parkingowe) wraz z dojazdami nie może przekroczyć 70% powierzchni całego terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek zlokalizowania pasa zieleni izolacyjnej od strony ogrodów działkowych;
 - 2) urządzenie chodnika i oświetlenia w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony ul. Kazimierza Wielkiego oraz ul. Kazimierza Sprawiedliwego, poprzez wjazd na teren 41.1.U.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **64.2.ZI** i **64.3.ZI** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) zieleni izolacyjna;
 - 2) sieć gazowa wysokiego ciśnienia (o średnicach nominalnych DN 100, DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) dopuszcza się wykonanie dojazdów do terenu 17.1.MN/MW od strony terenu 64.1.KD-D, na warunkach określonych przez właściwego operatora sieci gazowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską;
 - 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej dojazd od strony terenu 64.1.KD-D.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **49.1.G** i **64.4.G** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
 - 2) uzupełniające:
 - a) ulice wewnętrzne, ciągi piesze;
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) na terenie 49.1.G – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I° (Głogów – Piastów) wraz z siecią gazową w/c;
 - 2) na terenie 64.4.G – teren urządzeń gazownictwa, napowietrzny układ zasuw wraz z siecią gazową w/c;
 - 3) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, wymianę i przebudowę istniejącego obiektu na stację o wysokim stopniu estetyki.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) teren stacji powinien być wygradzony i zaopatrzone w napisy ostrzegawcze;
 - 2) dla terenu 49.1.G ustala się strefę ochronną 20,0 m od elementów technologicznych stacji.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu 49.1.G dojazd od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 52b.KX,
 - 2) dla terenu 64.4.G od strony terenu oznaczonego symbolem: 64.1.KD-D (przez teren 64.3.ZI).

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26.3.KD-Z**, **62.1.KD-Z** i **68.1.KD-Z** ustala się następujące przeznaczenie: ulica klasy zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 2 m;
 - 2) szerokość jednego pasa ruchu min 3,5 m;
 - 3) chodniki, zielen, miejsca postojowe i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;

- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania elementów małej architektury;
 - 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 6) wyklucza się lokalizację wielkoformatowych urządzeń reklamowych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-L** ustala się następujące przeznaczenie: ulica klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) teren przeznaczony pod poszerzenie linii rozgraniczających planowanej ulicy lokalnej jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 1 m;
 - 2) chodniki, zielen, miejsca postojowe i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych i elementów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 29

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52.1.KD-L** ustala się następujące przeznaczenie: ulica klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 1 m;
 - 2) szerokość jezdni – min 7.0 m;
 - 3) chodniki, zielen, miejsca postojowe i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc postojowych i elementów małej architektury;
 - 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 6) dopuszcza się przeznaczenie części terenu na odcinku pomiędzy ul. Gnieźnieńską a istniejącym dojazdem do targowiska (teren 51.KL 1/2) na ciąg pieszo-rowerowy, pod warunkiem wykonania pętli zwrotnej dojazdu do targowiska.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **64.1.KD-D**, **65.1.KD-D** i **66.1.KD-D** ustala się następujące przeznaczenie: ulica klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 2 m;

- 2) szerokość jezdni w zależności od lokalnych uwarunkowań:
 - a) dla terenów 64.1.KD-D i 66.1.KD-D – min. 6,0 m;
 - b) dla terenu 65.1.KD-D – min. 5.0 m
 - 3) dla terenów 64.1.KD-D i 66.1.KD-D należy zachować normatywne odległości od gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 4) oświetlenie, chodniki i miejsca postojowe w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 5) zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 7) dopuszcza się odstępianie od realizacji drogi 65.1.KD-D i ustalonych wzdłuż niej linii zabudowy, pod warunkiem wykonania na zakończeniu istniejącej od południa drogi 65KD1/2 rozwiązania umożliwiającego zawracanie pojazdów; teren drogi przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na powiększenie terenu 21.1.MN wraz z ustalonymi dla niego warunkami zabudowy.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7, na realizację celu publicznego.

§ 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1.KD-J** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) mała architektura, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) powierzchnie (posadzki) należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne;
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 5) obowiązek oświetlenia ciągów pieszych;
 - 6) dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się na realizację celu publicznego.

§ 32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.4.KD-P** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) mała architektura, zieleń, oświetlenie w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) powierzchnie (posadzki) należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesne materiały ceramiczne;
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną pod warunkiem zachowania normatywnych odległości od gazociągu wysokiego ciśnienia;
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się na realizację celu publicznego.

§ 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.4.KDW** ustala się przeznaczenie: ulica wewnętrzna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z tolerancją 1,0 m;
 - 2) chodnik, oświetlenie i zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

R o z d z i a ł 3

Przepisy końcowe

§ 34

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 30%.

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 36

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

RADOSŁAW POBOL

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
w Głogowie nr XXXIII/294/2009 z dnia
30 czerwca 2009 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
w Głogowie nr XXXIII/294/2009 z dnia
30 czerwca 2009 r.

ZMIANA MPZP OSIEDLA GÓRKA - PIASTÓW ŚLĄSKICH W GŁOGOWIE ORAZ MPZP DZIAŁEK NR GEOD. 47/1, 48/1 I 48/3




OBREB 12 - GÓRKÓWO W GŁOGOWIE

ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE
NR XXXIII/294/2009 Z 30.06.2009R.

0 m 30 m



LEGENDA:

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Głogowa Uchwała nr XXV/307/2005
Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 24 listopada 2005 roku

ZMIANA MPZP OSIEDLA GÓRKA - PIASTÓW ŚLĄSKICH W GŁOGOWIE
ORAZ MPZP DZIAŁEK NR GEOD. 47/1, 48/1 I 48/3
OBREB 12 - GÓRKÓWO W GŁOGOWIE

ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE

SKALA 1:1000

NR 112.5 112.4

GEOD. I LOSKI 2008

PROJEKT

14.10.2008

PROJEKTANT

PROJEKTOWA

PROJEKTOWA

PROJEKTOWA

PROJEKTOWA

PROJEKTOWA

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej
w Głogowie nr XXXIII/294/2009 z dnia
30 czerwca 2009 r.**

Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa

Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Górka – Piastów Śląskich w Głogowie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr geod. 47/1, 48/1 i 48/3, obręb 12 – Górkowo w Głogowie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa” (uchwała nr XXXV/307/2005 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 24 listopada 2005 r.).

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej
w Głogowie nr XXXIII/294/2009 z dnia
30 czerwca 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska w Głogowie po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Górka – Piastów Śląskich w Głogowie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr geod. 47/1, 48/1 i 48/3, obręb 12 – Górkowo w Głogowie do publicznego wglądu (w okresie od 27 lutego 2009 r. do 30 marca 2009 r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 14 kwietnia 2009 r., w trybie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) postanawia:

1. Uwagę Pana Michała Pracza nie uwzględnić.

Pan Michał Pracz pismem z dnia 10 kwietnia 2009 r. wniósł uwagę dot. wyłączenia z projektu planu drogi 66.1.KD-D przebiegającej przez jego działkę nr 29/5 w obrębie 12 „Górkowo”.

Niniejsza zmiana planu, w stosunku do planu obecnie obowiązującego, zmniejsza w zasadniczym stopniu wielkość układu komunikacyjnego, w tym również na przedmiotowej działce nr 29/5. Planowana ulica 66.1.KD-D jest konieczna, z uwagi na potrzebę obsługi dużego obszaru planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie tylko w zakresie komunikacji, ale również związanego z nią uzbrojenia technicznego. Jest ona najniżej sklasyfikowaną drogą publiczną, tj. ulicą klasy dojazdowej, a jej zadaniem będzie jedynie dojazd do planowanych działek, co nie powinno generować szczególnych uciążliwości. Jej przebieg, w zakresie osi wlotu do ul. Zielonej, pokrywa się z ustaleniami dotychczasowego planu, co tworzy równorzędne warunki w zakresie obsługi terenów leżących po obu jej stronach. Dodatkowo sprzyjającą okolicznością będzie fakt, że dla drogi zostanie zaprojektowany system jej odwodnienia, który również pomoże w odprowadzeniu nadmiaru wód gruntowych.

Odnośząc się do zawartych w piśmie argumentów, należy stwierdzić, że zgodnie z art. 6 ust. 2 powołanej na wstępie ustawy „każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich”. Intencją tego planu było polepszenie warunków zagospodarowania terenów nim objętych, a projektowana droga, niezbędna z punktu widzenia obsługi działek, jest celem publicznym, mającym zasadniczy wpływ na ukształtowanie nowej struktury przestrzennej tego obszaru.

2. Uwagę Pana Wojciecha Kluski uwzględnić.

Pan Wojciech Kluska pismem z dnia 11 marca 2008 r. nie wyraził zgody na poprowadzenie drogi oznaczonej w projekcie nr 65.1.KD-D przez działkę nr 26/4.

Przyjęta w niniejszym projekcie zmiany planu droga 65.1.KD-D zachowuje w obrębie działki nr 26/4 przebieg, jaki ustalony jest w obowiązującym planie miejscowym Oś. Górka – Piastów Śląskich dla drogi, oznaczonej w nim symbolem 65KD1/2. Z punktu widzenia obsługi obszaru nie pełni ona jakiegóż znaczącej roli i można byłoby od niej odstąpić. Warunkiem jest jednak wykonanie pętli zwrotnej (lub podobnego rozwiązania) na zakończeniu istniejącej drogi, leżącej na południe od działki nr 26/4 (poza granicami opracowania zmiany planu) i oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 56KD1/2, która pozwoliłaby na obsługę istniejącej tam zabudowy zgodnie z przepisami.

W świetle powyższych przesłanek w projekcie zmiany dla drogi 65.1.KD-D wprowadzone zostały zapisy, umożliwiające odstąpienie od jej realizacji, pod warunkami, jakie zostały wyżej przedstawione.

Tak sformułowane ustalenia stworzą podstawę prawną, która umożliwi uwzględnienie uwagi w całości.

3. Uwagi Pani Ewy Paniok uwzględnić.

Pani Ewa Paniok w związku z projektowaną przez Jej działkę nr 3 w obrębie 12 „Górkowo” drogą 64.1.KD-D, obawiając się pozostania z niewielkimi działkami kształcie klina po obu stronach wymienionej drogi, pismem z dnia 8 kwietnia 2009 r. wniosła o zobligowanie właścicieli już istniejących posesji, jak i potencjalnych właścicieli nowo powstałych działek na terenie 17.2.MN i 18.1.MN do rygorystycznego dostosowania się do zapisu o obsłudze komunikacyjnej. Jeżeli nie jest to możliwe, chce uzyskać zapewnienie (przed zatwierdzeniem mpzp), że Urząd Miasta odkupi te części działki wraz z fragmentem przeznaczonym pod budowę drogi 64.1.KD-D. Skłonna jest również rozważyć inne propozycje rozwiązujące powyższą sytuację.

Przyjęte ustalenia projektu zmiany planu w obrębie m.in. działki nr 3 wynikają z jednej strony z potrzeby zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszaru, z drugiej zaś z konieczności zachowania wymagań ochronnych dot. istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia. Zaprojektowany pas terenu zieleni izolacyjnej 64.3.ZI może mieć charakter publiczny i wówczas zostanie wykupiony przez Gminę Miejską Głogów. Może też być przejęty przez właściciela sieci gazowej za odszkodowaniem. Nie dotyczy to terenu zajętego pod stację zaporowo-upustową gazu, który może być wydzielony geodezyjnie i przejść na majątek właściciela sieci w drodze wykupu.

Co do pozostałej wyodrębnionej części działki nr 3, przeznaczonej w projekcie planu pod mieszkalnictwo jednorodzinne (bez prawa zabudowy ze względu na strefę ochronną od gazociągu) może być ona zbyt i zagospodarowana w ramach terenu 17.2. MN. W razie braku takiej możliwości Gmina Miejska Głogów udzieli pomocy w jej zagospodarowaniu z wykupem terenu łącznie, na warunkach określonych indywidualnie w zależności od zaistniałej sytuacji.

**Załącznik nr 5 do uchwały Rady Miejskiej
w Głogowie nr XXXIII/294/2009 z dnia
30 czerwca 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.