



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 kwietnia 2016 r.

Poz. 1263

UCHWAŁA Nr XXVII/502/16 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 23 marca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fordon: Zofin, Niepodległości i Łoskoń- część południowa” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Fordon: Zofin, Niepodległości i Łoskoń- część południowa” w Bydgoszczy, zwany dalej planem,

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 130 ha, ograniczony ulicami: Orląt Lwowskich od południa, Sudecką od północy, Generała Władysława Andersa od wschodu i Tatrzańską od zachodu, zgodnie z rysunkiem planu,

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną rysunkiem planu opracowanym w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 1/1a i 1/1b – stanowiący wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy;
- 3) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, określenie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy, następuje w oparciu o:

- 1) ustalenia planu, określone w rozdziale 2 i 3 uchwały;
- 2) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 1 uchwały i na rysunku planu;

2. Zlokalizowanie określonej nieruchomości na rysunku planu, pozwala na wskazanie terenu lub terenów, w granicach którego/ których, znajduje się określona nieruchomość, a poprzez indywidualne oznaczenie terenu (liczbowe i literowe) wyróżniające dany teren spośród innych terenów w granicach obszaru objętego planem, pozwala na przypisanie właściwych ustaleń planu dla terenu i określonej nieruchomości lub jej części.

§ 3. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 25° do 45° ;
- 2) dachu średnio stromym – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 10° do 20° ;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej, dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 10° ;
- 4) dominanta wysokościowa – należy przez to rozumieć akcent kompozycji architektonicznej, polegający na wyróżnieniu części budynku, poprzez nadanie tej części większej wysokości, przy zastrzeżeniu, że powierzchnia zabudowy części budynku stanowiącej dominantę nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 5) infrastrukturze dla publicznego transportu zbiorowego – należy przez to rozumieć wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej, kioski uliczne o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wysokości do 4,0m, elementy systemu informacji miejskiej, biletomaty itp.;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu bezpośrednio przy której obowiązuje sytuowanie minimum 70% długości frontowej ściany budynku, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 8) nieprzekraczalnej linii sytuowania pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 9) orientacyjnym przebiegu ciągu pieszo-rowerowego – należy przez to rozumieć taki przebieg ciągu pieszo-rowerowego, który zapewnia ciągłość układu transportowego pomiędzy terenami wskazanymi na rysunku planu na zakończeniach tego ciągu, przy czym jego przebieg może zostać zmieniony w stosunku do wskazanego na rysunku planu, o ile zmiana będzie miała charakter regulacyjny, wynikający z uwarunkowań funkcjonalno- przestrzennych i zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu;
- 10) orientacyjny przebieg cieków wodnych – należy przez to rozumieć taki przebieg cieków wodnych, który zapewnia ciągłość spływu wód z terenów skarpy i wykorzystywanie tych wód na terenach podskarpowych do zasilania zieleni, zwiększania bioróżnorodności oraz wykorzystywania wody jako elementu zagospodarowania terenów pełniących funkcje rekreacyjne i estetyczne;
- 11) orientacyjny układ zieleni pełniący funkcję osłonową – należy przez to rozumieć taki jej układ, który zapewni izolację wizualną i akustyczną działalności prowadzonych w granicach terenów, w których zieleni pełniący funkcję osłonową została wskazana do urządzenia, od terenów sąsiadujących, takich jak tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny dróg;
- 12) ogólnodostępnym charakterze terenu – należy przez to rozumieć dostęp do terenu, który jest możliwy bez ograniczeń przedmiotowych i podmiotowych;
- 13) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów większej niż 40% powierzchni każdego przęsła lub całego ogrodzenia, mierzonej w przekroju pionowym podłużnym, tj. widzianej z kierunku prostopadłego;
- 14) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów mniejszej niż 40% powierzchni każdego przęsła lub całego ogrodzenia, mierzonej w przekroju pionowym podłużnym, tj. widzianej z kierunku prostopadłego;
- 15) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 ust.1;
- 16) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;

- 17) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym numerem i symbolem literowym;
- 18) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 19) teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem przeznaczony pod budowę, użytkowanie i utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków o funkcji usługowej określonej w planie wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania, towarzyszącymi obiektami i/lub pomieszczeniami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną (przewody i urządzenia), dojazdami i dojazdami, miejscami postojowymi, miejscami do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zielenią i obiektami małej architektury towarzyszącym zabudowie, a także z innymi formami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w planie;
- 20) zachowaniu zabudowy – należy przez to rozumieć utrzymanie i użytkowanie istniejącej zabudowy w należyтым stanie technicznym i estetycznym, z możliwością remontu i przebudowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia sytuowania pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie;
- 6) kierunek kalenicy głównej;
- 7) dominanta wysokościowa;
- 8) orientacyjny układ zieleni pełniący funkcje osłonowe;
- 9) orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego;
- 10) orientacyjny przebieg cieku wodnego;
- 11) granica konserwatorskiej strefy „B”;
- 12) granica konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W”;
- 13) oznaczenie identyfikujące teren o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, które składa się z liczby porządkowej oraz z symbolu literowego wskazującego przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, ale stanowią elementy informacyjne planu:

- 1) granica działek budowlanych, proponowana – orientacyjna;
- 2) orientacyjne usytuowanie budynku;
- 3) granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych w stopniu średnim;
- 4) granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych w stopniu niskim;
- 5) granica parku krajobrazowego;
- 6) układ jezdni wraz z miejscami do parkowania, skarpami i murami oporowymi - orientacyjny;
- 7) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220 kV;
- 8) oś podziemnej linii elektroenergetycznej WN 110 kV wraz z linią światłowodową- projektowane;
- 9) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;

- 10) oś podziemnej linii elektroenergetycznej SN;
- 11) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej- orientacyjna;
- 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna możliwa do likwidacji;
- 13) terenowe obiekty sportu i rekreacji, place zabaw- projektowane, usytuowanie orientacyjne.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu

§ 5. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje wykonywanie, odbudowa i rozbudowa budynków z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się zachowanie zabudowy, w tym także budynków usytuowanych w części poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - c) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 1,2 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) remontowanych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków usytuowanych poza linią zabudowy, o ile zakres przeprowadzanych robót budowlanych nie wykracza poza obrys istniejącego budynku w części, która jest usytuowana poza tą linią;
- 5) w przypadku, gdy na rysunku planu nie określono linii zabudowy, obowiązuje budowa budynków z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków;
- 6) pomieszczenia mieszkalne w zabudowie należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii sytuowania pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie, o ile takie linie wskazano na rysunku planu;
- 7) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy polegający na budowie obiektów o podobnych walorach w zakresie: skali obiektów, formy dachu, a także rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji czy pokrycia dachowego, w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MW, MW/U, U, UO, UP** – gdzie ww. wymóg dotyczy zabudowy w granicach danego terenu,
 - b) **MN, MN/U, U-P** – gdzie ww. wymóg dotyczy zabudowy w granicach działki budowlanej;
- 8) dopuszcza się, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych terenu, budowę kondygnacji podziemnych budynków w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U** oraz **MN** - maksymalnie jednej,
 - b) **MW, MW/U, UO, UP, U, KSO/U, KDW-KSg** oraz **KSg** - maksymalnie trzech;
- 9) obowiązuje zakaz stosowania pokryć zewnętrznych przegród budowlanych wykonanych z blachy/stali, chyba że zostaną one osłonięte- wykończone od zewnątrz poprzez zastosowanie elewacji otynkowanych

lub okładzin elewacyjnych, albo gdy ustalenia planu stanowią inaczej; dopuszcza się stosowanie blaszanych pokryć dachowych, blaszanych elementów wykończeniowych oraz elementów obróbki blacharskiej;

- 10) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MW, MW/U, MN, MN/U, UO, U, UP, US, KSO/U, KDW-KSg, KSp** oraz **KSg** obowiązuje zakaz umieszczania na elewacjach budynków i bezpośrednio na gruncie, nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością w granicach danego terenu lub działki budowlanej;
- 11) obowiązuje wysoki standard architektoniczny i estetyczny wiat, kiosków i stoisk handlowych, ogródków letnich oraz obiektów małej architektury;
- 12) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji zewnętrznych obiektów budowlanych,
- 13) obowiązuje zakaz budowy obiektów, urządzeń i placów przeznaczonych do zbieraniem odpadów oraz funkcji usługowych związanych z przeprowadzaniem kremacji, chyba że z ustaleń szczegółowych wynika inaczej;
- 14) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U, US, U-P, UP, UO, ZP, KSg, KZO, KZO-KSO**, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych planu, obowiązuje urządzenie zieleni pełniące funkcje osłonowe, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) zielen kształtować w zwartych układach liniowych, jako przylegającą do linii rozgraniczających, wzdłuż których wskazano na rysunku planu orientacyjny układ zieleni pełniące funkcje osłonowe,
 - b) szerokości pasa zieleni pełniące funkcje osłonowe nie mniejsza niż 2,0 m,
 - c) dopuszcza się przerywanie ciągłości pasów zieleni pełniące funkcje osłonowe w miejscach sytuowania zjazdów, dojazdów i dojazdów do działek i obiektów budowlanych oraz prowadzenia sieci (przewodów, urządzeń) infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się odstępianie od kształtowania zieleni pełniące funkcje osłonowe w granicach terenów wskazanych na rysunku planu, o ile zielen taka zostanie ukształtowana w granicach sąsiednich terenów dróg, wg zasad określonych w pkt 14 lit. a) – c),
- 15) sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (takiej jak wieże, maszty, anteny), w szczególności wskazane jest w granicach terenów oznaczonych symbolami: **U, UP, U-P, KSO/U, KSp, KSg**;
- 16) w przypadku budowy infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (takiej jak wieże, maszty, anteny) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MW, MN, UP, UO, KSg**, obowiązuje sytuowanie jej wyłącznie na budynkach oraz na wolno stojących lub zespolonych z budynkiem, instalacjach lub urządzeniach technicznych (takich jak kominy, konstrukcje wsporcze),
- 17) obowiązuje zakaz budowy siłowni wiatrowych,
- 18) dopuszcza się montaż paneli słonecznych oraz ogniów (paneli) fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub na elewacjach budynków.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachodni fragment obszaru objętego planem wskazany na rysunku planu, (w rejonie ul. Tatrzańskiej, oznaczonej w planie symbolami **123.KDL, 174.KPXR** oraz ul. Bieszczadzkiej, oznaczonej w planie symbolem **127.KDL**), położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach dotyczących parków krajobrazowych;
- 2) zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie powinien powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące sytuowania zabudowy oraz budowy i lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, zgodnie w wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym

z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych, oraz o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,

- 5) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MW**, **MW/U**, **MN**, **MN/U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych, oraz o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
- 6) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone poszczególnymi symbolami należy kwalifikować:
 - a) tereny **88.UO**, **90.UP**, **91.UP**, jak tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) tereny **MW**, jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) tereny **MN**, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) tereny **MN/U**, **MW/U**, jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 7) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MW**, **MW/U**, **MN** i **MN/U**, od strony terenów dróg oznaczonych symbolami **KDG**, **KDG/KD-T** i **KD-Z**, oraz od strony ulicy Generała Władysława Andersa, wskazane jest stosowanie elementów chroniących przed hałasem w środowisku, takich jak: materiały budowlane o podwyższonej izolacyjności akustycznej, rozpraszające lub tłumiące fale akustyczne elementy fasad, urządzenie zieleni pełniące funkcje osłonowe oraz sytuowanie pomieszczeń w zabudowie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które uwzględnia ochronę przed hałasem,
- 8) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MW**, **MW/U**, **MN**, **MN/U**, **UP**, w szczególności sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolami **ZN**, **ZP** oraz z terenem skarpy usytuowanej wzdłuż zachodniej granicy planu, wskazane jest stosowanie w ogrodzeniach przepustów dla drobnych zwierząt.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej „W”, obejmującą zespół stanowisk archeologicznych, dla których obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków,
- 2) ustala się konserwatorską strefę „B”, obejmującą teren byłego cmentarza w granicach terenu **108.ZP**, dla którego obowiązują warunki zagospodarowania określone w §29 pkt 2b,
- 3) granice stref, o których mowa w pkt 1) i 2), określono na rysunku planu.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznych, jako ogólnodostępnych, a także otoczenia obiektów użyteczności publicznej, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, zieleni, oświetlenia, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno- estetycznego miejsca,
- 2) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania, materiały, elementy wykończeniowe o wysokim standardzie estetycznym i jakościowym.

§ 10. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w planie, odnoszą się odpowiednio do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych, odbudowywanych i wymienianych budynków oraz do działek lub terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane zgodnie z tymi parametrami i wskaźnikami;
- 2) w przypadku gdy w stanie istniejącym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (np. wysokość budynku) oraz zagospodarowania terenu (np. wielkość określonego rodzaju powierzchni terenu/działki) są większe lub są mniejsze w stosunku do wymaganych w przepisach planu, i nie ma możliwości doprowadzenia ich do wartości wymaganych w przepisach planu (np. wymagałoby to rozbiórki budynku), dopuszcza się utrzymanie tych parametrów i wskaźników, z jednoczesnym zakazem, odpowiednio, ich dalszego zwiększania (np. wysokości budynku) lub pomniejszania (np. wielkości powierzchni biologicznie czynnej);

- 3) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego wysokość w stanie istniejącym jest większa niż maksymalna wysokość określona w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, osiągnął wysokość istniejącego budynku w części stykającej się z planowaną rozbudową lub nadbudową;
- 4) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego geometria dachu i kolorystyka pokryć dachowych w stanie istniejącym są inne niż parametry dachu określone w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, zachował parametry w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych, które będą nawiązywały do geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku, który będzie podlegał tej rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku;
- 5) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego rodzaj zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji) w stanie istniejącym są inne niż rodzaj zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji) określone w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, zachował rodzaj zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji), które będą nawiązywały do rodzaju zewnętrznych powierzchni ścian (elewacji) istniejącego budynku, który będzie podlegał tej rozbudowie lub nadbudowie;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, których nie określono w §10, zostały zawarte w rozdziale 3 uchwały, który dotyczy ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych- nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem, przy czym na rysunku planu, dla celów informacyjnych, wskazuje się granice obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w stopniu niskim i średnim,
- 4) w granicach obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, należy stosować techniki i technologie budowy, wykonywania robót budowlanych i użytkowania obiektów budowlanych, odpowiednie do geotechnicznych warunków ich posadowienia.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określone w rozdziale 3 uchwały.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków na terenach oznaczonych symbolami **ZN** oraz **ZP**, chyba że z treści ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 2) w zakresie uwarunkowań elektroenergetycznych:
 - a) na rysunku planu, dla celów informacyjnych, określono orientacyjne granice stref potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznych linii wysokiego (WN) i średniego napięcia (SN), wynikające z:
 - istniejącego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220 kV- możliwej do likwidacji,
 - istniejących linii napowietrznych SN,

- projektowanego przebiegu, podziemnych linii elektroenergetycznych WN 110 kV wraz z linią światłowodową,

b) w granicach stref potencjalnego oddziaływania istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii wysokiego i średniego napięcia, w czasie ich użytkowania, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i wymagań technicznych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. strefach.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego:

1) system transportowy tworzą:

a) tereny dróg publicznych, w tym:

- ulice klasy głównej z torowiskiem tramwajowym- **KDG/KDT** (fragment drogi),
- ulice klasy głównej- **KDG** (fragment drogi),
- ulice klasy zbiorczej- **KDZ**,
- ulice klasy lokalnej- **KDL**,
- ulice klasy dojazdowej- **KDD**,
- ulice klasy dojazdowej, ciągi pieszo- jezdne- **KDX**,

b) tereny dróg wewnętrznych- **KDW**;

c) tereny dróg wewnętrznych i/lub obsługi transportu samochodowego- garaż wielopoziomowy- **KDW-KSg**,

d) tereny obsługi transportu samochodowego- parking na powierzchni terenu- **KSp**,

e) teren obsługi transportu samochodowego- garaż wielopoziomowy- **KSg**,

f) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego- **KZO**,

g) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego, transportu samochodowego- **KZO-KSO**,

h) tereny dróg rowerowych- **KPXR**,

i) tereny wydzielonych ciągów pieszych- **KPX**;

2) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U**, **UP**, **UO**, **U-P** obowiązuje budowa szczelnych nawierzchni jezdni, parkingów, placów manewrowych oraz placów gospodarczych i składowych,

3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic, dróg wewnętrznych i terenów obsługi transportu;

4) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych/ ścieżek rowerowych/pasów ruchu dla rowerów, chodników przewidzianych w granicach obszaru objętego planem, z zewnętrznym układem transportowym;

5) miejsca do parkowania, usytuowane w granicach terenów dróg oznaczonych symbolami: **KDL**, **KDD**, **KDX**, **KDW**, **KDW-KSg** oraz w granicach terenów obsługi transportu samochodowego oznaczonych symbolami **KSp**, **KSg** mogą być uwzględnione w bilansie dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami: **MW**, **MW/U**, **MN**, **U**, **UO**, **UP**, **US** i **ZP**, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych planu,

6) w przypadku bilansowania miejsca do parkowania zgodnie z zasadą określoną w §14 pkt 5), dla potrzeb obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami **MW**, **MW/U**, **MN**, **U**, **UO**, **UP**, **US**, **ZP**, należy uwzględnić wyłącznie te miejsca do parkowania, które są usytuowane wzdłuż linii rozgraniczającej odpowiednio jeden z ww. terenów, z terenem oznaczonym symbolem **KDL**, **KDD**, **KDX**, **KDW**, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem, w tym tereny oznaczone symbolem **IE**,

- 2) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi, wydzielone ciągi pieszo- rowerowe oraz infrastrukturę techniczną, a w przypadkach technicznie uzasadnionych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu;
- 3) w przypadku istnienia możliwości terenowych i technicznych, wskazane jest aby przewody i urządzenia infrastruktury technicznej były sytuowane poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia terenu, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają;
- 5) istniejący i projektowany, w granicach obszaru objętego planem, system infrastruktury technicznej podlega włączeniu (zasilanie, odbieranie, przesyłanie) do systemu zewnętrznego w obrębie poszczególnych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, które przebiegają w obszarach sąsiadujących;
- 6) zasady budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi zbiorcza sieć wodociągowa,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w wodę;
- 7) zasady budowy systemu odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych systemów odprowadzania ścieków sanitarnych;
- 8) zasady budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz kształtowania systemu cieków wód powierzchniowych:
 - a) podstawowy system odprowadzania wód opadowych i roztopowych stanowią zbiorcze kanały i kolektory deszczowe,
 - b) sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzenia i/lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia lub odpowiednio oczyszczonych, w celu ich wykorzystywania do drugorzędnych potrzeb gospodarczych i/lub wprowadzenia do wód i/lub gruntu,
 - d) urządzenia do oczyszczania i/lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych, budowane dla potrzeb obsługi poszczególnych działek lub terenu, należy lokalizować w granicach danej działki budowlanej lub terenu,
 - e) obowiązuje:
 - zachowanie ciągłości cieków wód powierzchniowych, w tym okresowych,
 - rozbudowa oraz kształtowanie powierzchniowych zbiorników służących retencji wody, w tym okresowej;
- 9) zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w gaz stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w gaz, w tym indywidualne zbiorniki na gaz;
- 10) zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem innych systemów, w tym indywidualnych, zasilanych gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, a także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła, rekuperatorów), z dopuszczeniem innych paliw, przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiających osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii ciepłej;

11) zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) podstawowy system zasilania stanowią przewody nn oraz stacje transformatorowe SN/nn przedsiębiorstwa energetycznego,
- b) dopuszcza się zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych SN/nn,
- c) stacje transformatorowe SN/nn zasiląć z podziemnych linii kablowych SN,
- d) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody elektroenergetyczne należy budować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu – zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących przewodów elektroenergetycznych jako linii napowietrznych, z dopuszczeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy,
- e) złącza kablowo – pomiarowe lub złącza kablowe nn sytuować jako:
 - zabudowane w linii ogrodzenia,
 - zabudowane na ścianie budynku,
 - wbudowane w budynek,
- f) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem ogniw (paneli) fotowoltaicznych,
- g) projektowane stacje transformatorowe SN/nn sytuować w granicach terenów oznaczonych symbolem **IE**, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 11 h),
- h) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych, w tym abonenckich, w granicach terenów innych niż oznaczonych symbolem **IE**, w tym w granicach terenów oznaczonych symbolami **22.MW** i **22a.MW**,
- i) w granicach obszaru objętego planem przewidywana jest budowa podziemnych linii elektroenergetycznych WN 110 kV, wraz z linią światłowodową, których orientacyjny przebieg określono na rysunku planu,
- j) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220 kV, której przebieg określono na rysunku planu, możliwa jest do likwidacji;

12) zasady budowy systemu telekomunikacji:

- a) podłączenie do przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych, poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną lub odbiór/przekaz sygnału za pomocą indywidualnych- abonenckich urządzeń odbiorczych,
- b) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody telekomunikacyjne, realizować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu- zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii telekomunikacyjnych jako linii napowietrznych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy abonenckich.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 17. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze planu, w granicach terenów:

- 1) dróg publicznych, dróg rowerowych, wydzielonych ciągów pieszych oraz oznaczonych symbolami **89.UP**, **90.UP**, **91.UP**, **92.US** - 5% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) nie wymienionych w §17 pkt 1) – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 4a.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 21.MW, 22.MW, 22a.MW, 23.MW, 24.MW, 25.MW, 26.MW, 26a.MW, 27.MW, 28.MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - a) dopuszcza się funkcje usługowe w granicach terenów oznaczonych symbolami: **2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 22.MW, 22a.MW, 25.MW, 26.MW, 26a.MW, 27.MW**,
 - b) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się usługi:
 - handlu, fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne, opieki zdrowotnej, naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego,
 - pozaszkolnych form edukacji, oświaty, informacji i komunikacji, finansowe i ubezpieczeniowe, pocztowe, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i wspierające,
 - c) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z obsługą pojazdów (stacji paliw, stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, myjni);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenu **28.MW** obowiązuje sytuowanie nie więcej niż 9 lokali mieszkalnych w jednym budynku,
 - b) w przypadku wprowadzenia dopuszczonych planem funkcji usługowych w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **2.MW, 3.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW**, należy lokalizować je w budynku o maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m², usytuowanym rozdzielnie z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - **10.MW** należy lokalizować je w budynku o maksymalnej powierzchni użytkowej 400 m², usytuowanym rozdzielnie z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, lub w lokalu/ lokalach użytkowych, w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w każdym z tych budynków),
 - **4.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 22.MW, 22a.MW, 25.MW, 26.MW, 26a.MW, 27.MW** należy lokalizować je w lokalu lub lokalach użytkowych, znajdujących się w pierwszej kondygnacji nadziemnej nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **7.MW**, dopuszcza się regulację cieku wodnego oraz budowę zbiorników wodnych (mała retencja),
 - e) do regulacji cieków wodnych i budowy zbiorników wodnych, o których mowa w pkt 2d) wskazane jest stosowanie rozwiązań i wykorzystywanie materiałów naturalnych lub zbliżonych do naturalnych, a celem tych działań powinny być: zabezpieczenie zabudowy przed negatywnym działaniem wód płynących, retencja wody i wykorzystywanie jej do zasilania terenów zieleni, zwiększenie bioróżnorodności oraz wykorzystywania wody jako elementu zagospodarowania terenu dla pełnienia funkcji estetycznych i rekreacyjnych,
 - f) zasady grodzenia: przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 m,
 - g) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:
 - samochodów osobowych,
 - pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- h) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa, z uwzględnieniem pkt 2 i) oraz j),
- i) dopuszcza się, aby w bilansie miejsc do parkowania, wymaganych dla obsługi istniejącej zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami: **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4a.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 23.MW, 24.MW, 25.MW** uwzględnić miejsca do parkowania usytuowane w granicach przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDL, KDD, KDX i KDW**, zgodnie z zasadą określoną w §14 pkt 5) i 6),
- j) dopuszcza się, aby w bilansie miejsc do parkowania wymaganych dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami:
- **1.MW, 2.MW, 3.MW** uwzględnić miejsca do parkowania usytuowane w granicach terenu **230.KSg**, a także odpowiednio:
 - dla **4.MW**, usytuowane w granicach terenu **4a.MW**,
 - dla **4a.MW**, usytuowane w granicach terenu **4.MW**,
 - dla **5.MW i 6.MW**, usytuowane w granicach terenu **225.KDW-KSg**,
 - dla **6.MW**, usytuowane w granicach terenu **238.IE**,
 - dla **8.MW i 9.MW**, usytuowane w granicach terenu **226.KDW-KSg**,
 - dla **8.MW**, usytuowane w granicach terenu **7.MW**,
 - dla **21.MW**, usytuowane w granicach terenu **213.KDW**,
 - dla **22.MW**, usytuowane w granicach terenu **22a.MW**,
 - dla **22a.MW**, usytuowane w granicach terenu **22.MW**,
 - dla **26.MW**, usytuowane w granicach terenu **26a.MW**,
 - dla **26a.MW**, usytuowane w granicach terenu **26.MW**, a także
 - dla zabudowy usytuowanej w granicach terenów **26.MW i 26a.MW** na północ od terenu **250.IE**, w granicach terenu **229.KSp** oraz w graniach terenu **154.KDD**, po wschodniej i zachodniej stronie jezdni,
 - dla zabudowy usytuowanej w granicach terenu **26.MW i 26a.MW** na południe od terenu **250.IE**, w granicach terenu **220.KDW**, po wschodniej i zachodniej stronie jezdni,
 - dla **27.MW**, usytuowane w granicach terenów **222.KDW i 224.KDW**,
- k) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania:
- na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku i/lub w jego części,
- l) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem pkt 2 m),
- m) terenom oznaczonym symbolami **22a.MW i 26a.MW** obsługę transportową zapewniają tereny dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez przyległe tereny oznaczone odpowiednio symbolami: **22.MW i 26.MW**,
- n) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych na rysunku planu przebiegiem orientacyjnym, ciągów pieszo-rowerowych,
- o) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych związanych z istniejącymi budynkami usługowymi i mieszkalnymi jednorodzinnymi w granicach terenów oznaczonych symbolami:
- **19.MW**, usytuowanych na działkach nr 280/6, 273/4 oraz 280/1 obr. 406,
 - **20.MW**, usytuowanych na działkach nr 260 i 259/7 obr. 406,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,5 do 1,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **4.MW, 28.MW** do 11,5 m,
 - **22.MW** do 13,0m,
 - **26.MW** do 17,0 m
 - **26a.MW** do 25,0 m,
 - **MW**, ale nie wymienionych w pkt 3 d) tiret 1 - 4, do 19,0 m,
 - e) wysokość zabudowy usługowej w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **2.MW, 3.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW** do 5,5 m,
 - **10.MW, 19.MW i 20.MW** do 11,5 m,
 - f) obowiązuje budowa dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 3 g),
 - g) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **4.MW, 4a.MW i 7.MW** - obowiązuje budowa dachów średnio stromych z pokryciem dachowym w kolorze: grafit, antracyt,
 - **21.MW** - obowiązuje budowa dachów średnio stromych z pokryciem dachowym w naturalnym kolorze wypalanej gliny (ceglasty),
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4a.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 23.MW, 24.MW, 25.MW** – 1,2 na 1 mieszkanie,
 - **4.MW, 7.MW, 21.MW, 22.MW, 22a.MW, 26.MW, 26a.MW, 27.MW, 28.MW** – 1,5 na 1 mieszkanie,
 - **2.MW, 3.MW, 4.MW, 4a.MW, 5.MW, 6.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW, 18.MW, 19.MW, 20.MW, 22.MW, 22a.MW, 26.MW, 26a.MW, 27.MW, 28.MW** – 1 na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych, zgodnie z pkt 3 h), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 40m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1700 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- zgodnie z § 13.
- § 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **29.MW/U, 30.MW/U, 31.MW/U, 32.MW/U, 256.MW/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;

a) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:

- usługi handlu, usługi gastronomii, usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi prania i czyszczenia wyrobów włókienniczych i futrzarskich, usługi fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne,
- usługi opieki zdrowotnej (z wyłączeniem szpitali), oświaty, usługi pozaszkolnych form edukacji, usługi finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usług wspierających, usługi informacji i komunikacji, usługi pocztowe,

b) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z demontażem pojazdów, obsługą pojazdów (stacji paliw, stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni), stolarni, prosektoriów,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w granicach terenu **29.MW/U** obowiązuje sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej, o liczbie lokali mieszkalnych nie większej niż 9 w każdym z budynków,

b) zasady grodzenia: w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 m,

c) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:

- samochodów osobowych,
- pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- rowerów,

d) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa, z uwzględnieniem pkt 2e),

e) dopuszcza się, aby w bilansie miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenów **30.MW/U**, **31.MW/U** i **32.MW/U**, maksymalnie 50% wymaganej liczby tych miejsc zostało urządzonych w granicach przyległych terenów dróg publicznych, zgodnie z zasadą określoną w §14 pkt 5) i 6),

f) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania:

- na powierzchni terenu,
- w kondygnacji budynku i/lub w jej części,
- na dachu/stropie budynku,

g) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) w granicach terenu **29.MW/U** obowiązuje udział funkcji:

- mieszkaniowej od 55% do 100% powierzchni całkowitej zabudowy,
- usługowej od 0% do 45% powierzchni całkowitej zabudowy,

b) w graniach terenów **30.MW/U**, **31.MW/U**, **32.MW/U**, **256.MW/U** dopuszcza się dowolny udział funkcji mieszkaniowej i usługowej,

c) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 1,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większa niż 50%,

f) wysokość zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **29.MW/U** do 11,0 m,

- **256.MW/U** do 14,0 m,
- **30.MW/U, 31.MW/U, 32.MW/U** do 19,0 m;

g) geometria dachów oraz kolorystyka pokryć dachowych - obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych, pływających),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 1 na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
- 1,2 na 1 mieszkanie w granicach terenów **30.MW/U, 31.MW/U, 32.MW/U**,
- 1,5 na 1 mieszkanie w granicach terenów **29.MW/U, 256.MW/U**;

i) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych, zgodnie z pkt 3 h), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10,

j) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów - 2 na każde 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych zgodnie z pkt 3 h) tiret 1,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w granicach terenów: **29.MW/U, 256.MW/U** – 1400 m²;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 21 m,
- b) minimalna powierzchnia działki - 400 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70⁰ do 110⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN, 57.MN, 58.MN, 59.MN, 60.MN, 61.MN, 63.MN, 64.MN, 65.MN**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z uwzględnieniem pkt 2b), 2c) i 2 e),
- b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **40.MN, 43.MN, 63.MN i 64.MN** dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z zasadami wskazanymi na rysunku planu,
- c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **65.MN** dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i/lub szeregowej,
- d) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w istniejących budynkach usługowych związanych z obsługą pojazdów (warsztat, blacharnia, lakiernia), usytuowanych w północno- wschodniej części terenu oznaczonego symbolem **39.MN**,
- e) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych w istniejących budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, oraz w zabudowie bliźniaczej,
- f) w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i/lub szeregowej, w granicach terenów o których mowa w pkt 2 b), 2c) i 2 e), dopuszcza się sytuowanie tych budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- g) w granicach terenów oznaczonych symbolami **43.MN i 44.MN**, dopuszcza się regulację przebiegu cieków wodnych, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, oraz budowę zbiorników wodnych (mała retencja),

h) do regulacji cieków wodnych i budowy zbiorników wodnych, o których mowa w pkt 2 g), należy stosować rozwiązania i wykorzystywać materiały naturalne lub zbliżone do naturalnych, a celem tych działań powinny być: zabezpieczenie zabudowy przed negatywnym działaniem wód płynących, retencja wody, wykorzystanie wody do zasilania terenów zieleni i zwiększanie bioróżnorodności,

i) zasady grodzienia:

- w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, z uwzględnieniem, pkt 2 j),
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przeszła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

j) dopuszcza się budowę ogrodzeń pełnych w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **33.MN** - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **115.KDG** i **184.KDW**,
- **34.MN** – wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **115.KDG** i **120.KDZ**,
- **37.MN** – wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **120.KDZ**,
- **51.MN** – wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **116.KDG**,
- **57.MN** – wzdłuż północnej i wschodniej linii rozgraniczającej tego terenu,
- **49.MN**, **50.MN** – wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **88.UO**,
- **65.MN** – wzdłuż linii rozgraniczających ten teren;

k) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa, z uwzględnieniem pkt 2 l),

l) dopuszcza się aby maksymalnie 50% wymaganych miejsc do parkowania samochodów, dla obsługi zabudowy usytuowanej na poszczególnych działkach budowlanych w granicach terenu **65.MN**, zostało urządzonych w granicach tego terenu,

m) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- na powierzchni terenu,
- w kondygnacji budynku i/lub w jego części,

n) obsługę transportową zapewniają, odpowiednio tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,6, a dla zabudowy szeregowej do 1,3,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%, oraz dla zabudowy szeregowej 40%,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 30%, oraz dla zabudowy szeregowej nie większa niż 40%,

d) wysokość zabudowy - nie większa niż 9,5 m,

e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego w granicach terenów:

- **64.MN**, **65.MN** obowiązuje budowa dachów płaskich,
- **63.MN** obowiązuje budowa dachów stromych z pokryciem dachowym w kolorze grafit, antracyt, układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli określono,
- oznaczonych symbolem **MN**, a nie wymienionych w pkt 3 e) tiret 1 i 2, obowiązuje budowa dachów stromych, z pokryciem dachowym w naturalnym kolorze wypalanej gliny, układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli określono,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych- 2 przypadające na 1 mieszkanie,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **40.MN, 43.MN** – 255 m²,
- **35.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 54.MN, 56.MN, 61.MN, 63.MN, 64.MN** – 400 m²,
- **33.MN, 34.MN, 36.MN, 41.MN, 42.MN, 44.MN, 45.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 55.MN, 57.MN, 59.MN, 60.MN** – 600m²,
- **48.MN, 49.MN, 53.MN, 58.MN** – 900 m²,
- **65. MN** – 177 m² dla działek budowlanych w zabudowie szeregowej, 430 m² dla działek budowlanych w zabudowie bliźniaczej oraz 550 m² dla działek budowlanych w zabudowie wolno stojącej;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki w granicach terenu oznaczonego symbolem **65.MN** :

- w zabudowie szeregowej – 6,0 m,
- w zabudowie bliźniaczej – 14,0 m,
- w zabudowie wolno stojącej – 16,0 m,

b) minimalna szerokość frontu działki w granicach pozostałych terenów oznaczonych symbolem **MN** :

- przylegającej do drogi publicznej – 17,0 m,
- przylegającej wyłącznie do drogi wewnętrznej – 5,0 m,

c) minimalna powierzchnia działki – 85 m²,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **66.MN, 67.MN, 68.MN**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- b) dopuszcza się, w granicach terenu **68.MN**, sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojącej,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków, mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną

d) zasady budowy ogrodzeń:

- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 2 e),
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

e) dopuszcza się budowę ogrodzeń pełnych w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **67.MN** – wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **1.MW** i **189.KDW**,
- **68.MN** – wzdłuż linii rozgraniczających,

f) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa, z uwzględnieniem pkt 2g),

- g) dopuszcza się, z uwzględnieniem §14 pkt 5) i 6), aby maksymalnie 50% wymaganych miejsc do parkowania samochodów dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami:
- **66.MN**, usytuowano w granicach terenu **140.KDD** a także:
 - **68.MN**, usytuowano w granicach terenu **213.KDW**, po wschodniej stronie jezdni,
- h) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku i/lub w jego części,
- i) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 1,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 40%,
 - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 10,0 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **68.MN** – obowiązuje budowa dachów stromych, z pokryciem dachowym w naturalnym kolorze wypalanej gliny, układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
 - **66.MN, 67.MN** – obowiązuje budowa dachów płaskich,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych: 2 przypadające na 1 mieszkanie,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **68.MN** – 170 m²,
 - **66.MN, 67.MN** – 215 m²;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 5,2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 85 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80⁰ do 100⁰;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **62.MN/U, 70.MN/U, 71.MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych;
- a) w zakresie funkcji usługowych dopuszcza się:
 - usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne, opieki zdrowotnej i handlu,
 - pozaszkolne formy edukacji, oświaty, usługi informacji i komunikacji, finansowe i ubezpieczeniowe, pocztowe, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usługi wspierające, profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z demontażem pojazdów oraz z obsługą pojazdów (stacji paliw, stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni, stolarni, prosektorii);

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zasady grodzenia:

- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 2 a) tiret 2,
- w granicach terenu **71.MN/U**, dopuszcza się budowę ogrodzeń pełnych wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ten teren,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przesła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych, oraz stosowania jaskrawych kolorów,

b) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa,

c) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- na powierzchni terenu,
- w kondygnacji budynku i/lub w jego części,

d) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych związanych z istniejącymi budynkami produkcyjno-magazynowymi, usytuowanymi w granicach terenu oznaczonego symbolem **62.MN/U**,

e) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) udział funkcji mieszkaniowej od 60% do 100% powierzchni całkowitej zabudowy,

b) udział funkcji usługowej od 0% do 40% powierzchni całkowitej zabudowy,

c) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%

e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 40%,

f) wysokość zabudowy - nie większa niż 9,5 m,

g) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego - obowiązuje budowa dachów stromych, z pokryciem dachowym w naturalnym kolorze wypalanej gliny,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 2 przypadające na 1 mieszkanie,
- 1 na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych- 600 m²;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 17 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 170 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13,

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **72.U, 73.U, 74.U, 75.U, 76.U, 77.U, 78.U, 79.U, 80.U, 81.U, 82.U, 83.U, 84.U, 234.U**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej;

- a) w granicach terenu **80.U**, w zakresie funkcji usługowych, dopuszcza się usługi: handlu, fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne, naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi prania i czyszczenia wyrobów włókienniczych i futrzarskich, finansów i ubezpieczeń,
- b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **U**, nie wymienionych w pkt 1 a), w zakresie funkcji usługowych, dopuszcza się usługi:
- opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, oświaty, pozaszkolnych form edukacji, profesjonalne, naukowe i techniczne, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usług wspierających, informacji i komunikacji, pocztowe,
 - handlu, gastronomii, naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi prania i czyszczenia wyrobów włókienniczych i futrzarskich, fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne,
 - zakwaterowania, z wyłączeniem usług świadczonych przez pola namiotowe i pola kempingowe,
 - poprawy kondycji fizycznej i rehabilitacji, kultury, sportu i rekreacji;
- c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **234.U**, **76.U**, **77.U**, **80.U**, **81.U** i **82.U** dopuszcza się funkcję mieszkaniową,
- d) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z demontażem pojazdów oraz z obsługą pojazdów (stacji paliw, stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni), stolarni, prosektorów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **234.U**, **76.U**, **77.U**, **80.U**, **81.U** i **82.U** funkcję mieszkaniową sytuować w budynku usługowym jako wbudowane lokale mieszkalne,
- b) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych związanych z istniejącą zabudową jednorodzinną, usytuowaną w północno- zachodniej części terenu oznaczonego symbolem **76.U**,
- c) zasady budowy ogrodzeń: przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m,
- d) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcje osłonowe w granicach terenów:
- **72.U** wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **51.MN** i **202.KDW**,
 - **73.U** wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **55.MN** i **207.KDW**,
 - **74.U** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **136.KDD**,
 - **75.U** wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej tj. z terenem **138.KDD** oraz wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **138a.KDD** i **180.KPXR**,
 - **84.U** wzdłuż wschodniej, zachodniej oraz południowej linii rozgraniczającej ten teren,
 - **76.U** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **25.MW**,
 - **78.U** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **29.MW/U**,
 - **79.U** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **65.MN**,
 - **80.U** wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **39.MN** i **186.KDW**,
- e) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:
- samochodów osobowych,
 - pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - rowerów,
- f) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy, należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa, z uwzględnieniem pkt 2g),
- g) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §14 pkt 5) i 6), aby w bilansie miejsc do parkowania, samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem:

- **82.U** uwzględnić miejsca do parkowania usytuowane w granicach terenów przyległych dróg oznaczonych symbolami **127.KDL** i **143.KDD**, a także odpowiednio:
- dla **81.U**, usytuowane w granicach terenu oznaczonego symbolem **126.KDL**,
- dla **77.U**, usytuowane w granicach terenów oznaczonych symbolami **76.U** i **219.KDW** po obu stronach jezdni,
- dla **76.U**, usytuowane w granicach terenów oznaczonych symbolami **77.U** i **147.KDD**, po obu stronach jezdni, na odcinku od terenu **121.KDL** do terenu **219.KDW**,
- dla **79.U**, usytuowane w granicach terenu oznaczonego symbolem **221.KDW** po obu stronach jezdni,

h) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów:

- na powierzchni terenu,
- w kondygnacji budynku i/lub w jego części,
- na dachu/stropie budynku, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **72.U**, **73.U** oraz **80.U**,

i) obsługę transportową zapewniają odpowiednio tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,

j) w granicach terenów oznaczonych symbolami **77.U**, **83.U** i **234.U** dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: **234.U**, **76.U**, **77.U**, **80.U**, **81.U** i **82.U** w każdym z budynków usługowych dopuszcza się wyznaczenie lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej nie będzie większa od powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

b) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **77.U** – od 0,1 do 4,0,
- **U**, ale nie wymienionymi w pkt 3 b) tiret 1 – od 0,1 do 2,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **77.U**, **234.U** – 5%,
- **U**, ale nie wymienionymi w pkt 3 c) tiret 1 – 15%,

d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **76.U**, **77.U**, **81.U**, **82.U** i **234.U** – nie większa niż 70%,
- **U**, ale nie wymienionymi w pkt 3 d) tiret 1 – nie większa niż 50%,

e) minimalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego- 100m²,

f) wysokość zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **73.U**, **234.U**, **75.U**, **78.U**, **79.U**, **82.U**, **83.U**, **84.U**, **81.U**, **80.U** - nie mniejsza niż 6,0 m, nie większa niż 11,0 m;
- **72.U** - nie mniejsza niż 6,0 m, nie większa niż 11,0 z dopuszczeniem maksymalnej wysokości dominanty nie większej niż 16 m,
- **74.U**, **76.U**, **77.U** nie mniejsza niż 6,0 m, nie większa niż 17,0 m;

g) geometria dachów oraz kolorystyka pokryć dachowych:

- w granicach terenów oznaczonych symbolami: **74.U, 234.U, 75.U, 76.U, 77.U, 78.U, 79.U, 82.U, 83.U, 84.U, 81.U** obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych, pływających),
- w granicach terenów oznaczonych symbolami: **72.U, 73.U, 80.U**, obowiązuje budowa dachów stromych, z pokryciem dachowym w naturalnym kolorze wypalanej gliny; układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 1 na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
- 3 na 10 miejsc zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego,
- 3 na 10 łóżek szpitalnych,
- 1 na 1 mieszkanie;

i) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych zgodnie z pkt 3 h), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10,

j) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów - 2 na każde 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych zgodnie z pkt 3 h) tiret 1,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **76.U, 80.U** - 1000m²,
- **78.U** - 1600 m²,
- **72.U, 73.U, 74.U, 79.U** - 2000m²;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
- b) minimalna powierzchnia działki - 75 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70⁰ do 110⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **85.U-P, 86.U-P, 87.U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, składów, magazynów, obiektów produkcyjnych, infrastruktury technicznej, parkingu wielostanowiskowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się dowolny udział funkcji określonych w §24 pkt 1),
- b) w budynku usługowym dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego,
- c) w granicach terenu **85.U-P** dopuszcza się zachowanie, z możliwością wykonywania robót budowlanych, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowanej w granicach działki nr 10/2 obręb 404,
- d) w granicach terenów **86.U-P** i **87.U-P** dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów budowlanych przeznaczonych do zbierania odpadów,
- e) dopuszcza się stosowanie poszyc, zewnętrznych przegród budowlanych, wykonanych z blachy/stali,
- f) możliwe sposoby urządzenia parkingu wielostanowiskowego:
 - na powierzchni terenu,
 - w garażu wielopiętrowym,
 - w kondygnacji budynku i/lub jego części,

- na dachu/ stropie budynku,

g) zasady budowy ogrodzeń:

- w przypadku grodzienia nieruchomości, dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych i/lub pełnych o wysokości do 1,8m,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przesła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

h) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcję osłonowe w granicach terenów:

- **85.U-P** wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **148.KDD** i **132.KDD**,
- **87.U-P** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **128.KDL**,

i) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:

- samochodów osobowych,
- pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- rowerów,

j) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy, należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa,

k) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy– zgodnie z pkt 2f) tiret 1-4,

l) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalny udział powierzchni funkcji mieszkaniowej: 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego,

b) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 2,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m²,

e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większa niż - 55%,

f) wysokość zabudowy - nie większa niż 14,0 m,

g) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych, pływających, pulpitowych),

h) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy usługowej - 1 na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
- dla składów, magazynów, obiektów produkcyjnych - 3 na 10-ciu zatrudnionych na jednej zmianie,
- dla funkcji mieszkaniowej – 1 na 1 mieszkanie,

i) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych zgodnie z pkt 3 h), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10,

j) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów- 2 na każde 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych łącznie, zgodnie z pkt 3 h);

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,

b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **88.UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej - usługi oświaty;
 - a) dopuszcza się usługi edukacji, sportu i rekreacji, kultury,
 - b) dopuszcza się funkcje integralnie powiązane - wspomagające usługi oświaty oraz usługi o których mowa w pkt 1a), typu: obsługa techniczna, warsztaty, magazyny, pralnie, administracja;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zasady grodzenia:
 - w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, z uwzględnieniem pkt 2 a) tiret 2,
 - dopuszcza się budowę ogrodzeń pełnych, o wysokości do 1,8 m, od strony terenów oznaczonych symbolami **49.MN** i **50.MN**,
 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przęsła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniącej funkcje osłonowe wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **49.MN** i **50.MN**,
 - c) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:
 - samochodów osobowych,
 - pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - autobusów,
 - rowerów,
 - d) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy należy urządzić w granicach terenu **88.UO**, z uwzględnieniem pkt 2e),
 - e) dopuszcza się, aby w bilansie miejsc do parkowania samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i autobusów, uwzględnić miejsca do parkowania usytuowane w granicach terenów **143.KDD** (tych urządzonych po zachodniej stronie jezdni) oraz **127.KDL**, ale tych usytuowanych pomiędzy terenami: **82.U** i **10.MW**, z zastrzeżeniem §14 pkt 5) i 6),
 - f) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania:
 - na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku i/lub jego części,
 - w parkingu wielopoziomowym,
 - g) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 1,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60%,
 - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 20 m,
 - e) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych, pływających),
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 6 na 100 miejsc dydaktycznych,
- 12 na 100 miejsc użytkowych w obiektach widowiskowych i sportowych (basen, sala widowiskowo-sportowa),
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową- 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych zgodnie z pkt 3 f), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania autobusów- 2,
- i) minimalna liczba zadaszonych miejsc do parkowania rowerów- 4 na każde 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych łącznie, zgodnie z pkt 3f);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70⁰ do 110⁰
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **89.UP**, **90.UP** i **91.UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej – usługi publiczne;
 - a) w granicach terenów **90.UP**, **91.UP**, w zakresie funkcji usług publicznych, dopuszcza się usługi opieki zdrowotnej (z wyłączeniem szpitali), usługi oświaty, pozaszkolnych form edukacji, usługi opieki społecznej/ socjalnej, dom opieki, dom pobytu seniorów, świetlica osiedlowa, biblioteka, ośrodek kultury,
 - b) w granicach terenu **89.UP**, w zakresie funkcji usług publicznych, dopuszcza się usługi administracji publicznej i obrony narodowej, w tym np. komisariat policji, jednostka straży pożarnej, ratownictwa medycznego, straży miejskiej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zasady grodzenia w granicach terenów oznaczonych symbolami **90.UP** i **91.UP** :
 - w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m,
 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przęsła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) w granicach terenu **91.UP** obowiązuje zachowanie i wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - c) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcje osłonowe w granicach terenu **90.UP**, wzdłuż południowego odcinka linii rozgraniczającej z terenem **136.KDD**,
 - d) dla obsługi zabudowy obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania:
 - samochodów osobowych,
 - pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - rowerów,
 - e) miejsca do parkowania dla obsługi zabudowy, należy urządzić w granicach terenu, w którym usytuowana jest obsługiwana zabudowa, z uwzględnieniem pkt 2 f),
 - f) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §14 pkt 5) i 6), aby maksymalnie 50% wymaganych miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy w granicach terenu **90.UP**, zostało urządzonych w granicach terenu **228.KSp**,
 - g) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania:

- na powierzchni terenu,
 - w kondygnacji budynku i/lub w jego części,
 - h) obsługę transportową zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w granicach terenów:
 - **89.UP** – 15%,
 - **90.UP** i **91.UP** – 40%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, w granicach terenów:
 - **89.UP** – nie większa niż 60%,
 - **90.UP** i **91.UP** – nie większa niż 35%,
 - d) wysokość zabudowy, w granicach terenów:
 - **89.UP** – nie większa niż 14,0 m,
 - **90.UP** i **91.UP** – nie większa niż 11,0 m,
 - e) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych, pływających),
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych - 4 na 10-ciu zatrudnionych na jednej zmianie,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych zgodnie z pkt 3f), o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych jest większa niż 10,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów - 2 miejsca na każde 10 miejsc do parkowania samochodów wyznaczonych zgodnie z pkt 3f);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70⁰ do 110⁰;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów **90.UP** i **91.UP**: do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem o którym mowa w §26 pkt 1), dopuszcza się zagospodarowanie tych terenów dla potrzeb sytuowania terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów im towarzyszących, przy zachowaniu zasad określonych w §27 pkt 2 b) – pkt 2 h),
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **92.US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren sportu i rekreacji,
- 2) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanego na rysunku planu, ciągu pieszo- rowerowego,
 - b) obowiązuje budowa placu zabaw i/lub terenowych urządzeń sportu i rekreacji (np. siłownię na powietrzu, urządzenia fitness) i/lub kortów tenisowych i/lub otwartego boiska sportowego,
 - c) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcje osłonowe wzdłuż linii rozgraniczających z terenami **22.MW**, **24.MW** i **216.KDW**,

d) dopuszcza się sytuowanie obiektów/budynków towarzyszących urządzeniom wymienionym w pkt 2 b), takich jak: szatnie, obiekty magazynowania sprzętu sportowego, pomieszczenia techniczne, mała gastronomia, o ile będą to obiekty/ budynki:

- kryte dachami płaskimi,
- o wysokości zabudowy nie przekraczającej 5,5m,
- o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,

e) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury (np. ławki, altany) oraz instalacji oświetlenia i monitoringu,

f) powierzchnia przeznaczona pod budowę wszystkich urządzeń i obiektów/budynków wymienionych w pkt 2b) i pkt 2d), nie może przekroczyć 75% powierzchni terenu,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 20%,

h) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,0 do 0,025,

i) zasady grodzenia:

- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 m, z dopuszczeniem budowy piłkochwyłów o wysokości do 8,0m,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń, których przeszła wykonane są z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

j) dopuszcza się budowę przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej- wyłącznie pod powierzchnią terenu,

k) dla obsługi urządzeń sportu i rekreacji obowiązuje urządzenie, na powierzchni terenu, miejsc do parkowania:

- samochodów osobowych, co najmniej 6,
- pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1,
- rowerów, co najmniej 10,

l) miejsca do parkowania dla obsługi urządzeń sportu i rekreacji należy urządzić w granicach terenu **92.US**, z dopuszczeniem bilansowania miejsc do parkowania samochodów osobowych i pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową urządzonych w granicach terenu **138.KDD**, urządzonych pomiędzy terenami **92.US** oraz **75.U**, z uwzględnieniem §14 pkt 5) i 6),

m) obsługę transportową zapewnia teren drogi oznaczony symbolem **138.KDD**,

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70⁰ do 110⁰;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: **46.ZN, 93.ZN, 94.ZN, 95.ZN, 96.ZN, 97.ZN, 98.ZN i 99.ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zieleni objęty formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów oznaczonych symbolami: **93.ZN, 95.ZN, 96.ZN, 97.ZN, 98.ZN i 99.ZN**,

- b) w granicach terenu **93.ZN**, obowiązuje urządzenie i utrzymanie otwartego cieku wodnego stanowiącego kontynuację w kierunku wschodnim, cieku wodnego oznaczonego jako teren o symbolu **112.WUH**,
 - c) w granicach terenu **46.ZN**, obowiązuje urządzenie i utrzymanie cieku wodnego stanowiącego kontynuację w kierunku wschodnim, cieku wodnego oznaczonego jako teren o symbolu **113.WUH**,
 - d) w granicach terenów **98.ZN, 99.ZN, 46.ZN, 96.ZN, 97.ZN, 93.ZN** dopuszcza się regulację cieków wodnych, oznaczonych odpowiednio jako tereny **114.WUH, 113.WUH, 171.WUH, 112.WUH** i budowę zbiorników wodnych,
 - e) do urządzenia oraz regulacji cieków wodnych i budowy zbiorników wodnych, o których mowa w pkt 2 b) – 2 d) należy stosować rozwiązania i wykorzystywać materiały naturalne lub zbliżone do naturalnych, a celem tych działań powinny być: retencja wody i wykorzystanie jej do zasilania terenów zieleni, zwiększanie bioróżnorodności oraz wykorzystanie wody jako elementu zagospodarowania terenów pełniących funkcje estetyczne i rekreacyjne,
 - f) w granicach terenu **98.ZN** obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanego na rysunku planu przebiegiem orientacyjnym, ciągu pieszo- rowerowego,
 - g) w granicach terenów oznaczonych symbolami **98.ZN, 99.ZN** pas o szerokości 3,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii: WN 110 kV wraz z linią światłowodową oraz linii SN15 kV
 - h) wymagane utrzymanie drzew i towarzyszącej roślinności, z uwzględnieniem pkt 2b) - 2 g) oraz 2i), 2j) i 2l),
 - i) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury (np. ławki, altany, deszczochrony) oraz wyznaczanie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i/lub rowerowych,
 - j) dopuszcza się budowę instalacji oświetlenia i monitoringu,
 - k) obowiązuje zakaz budowy dojazdów do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych, z zastrzeżeniem pkt 2 l),
 - l) w granicach terenu **46.ZN** dopuszcza się budowę dojazdu do działki nr 23/1 obr. 407 położonej w granicach terenu **48.MN**, lub do działek powstałych w wyniku jej podziału,
 - m) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych- bezpośrednio lub poprzez tereny oznaczone symbolami **ZP, KPXR**,
 - n) w miejscach przecięcia ciągów pieszo- rowerowych z ciekami wodnymi należy wybudować obiekty inżynierskie w postaci kładek/ mostków.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami: **100.ZP, 101.ZP, 102.ZP, 103.ZP, 104.ZP, 105.ZP, 106.ZP, 107.ZP, 108.ZP, 109.ZP, 110.ZP, 111.ZP, 170.ZP, 69.ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej - parki, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów,
 - b) teren oznaczony symbolem **108.ZP**, stanowi teren byłego cmentarza, objętego konserwatorską strefą „B”, w granicach której:
 - obowiązuje upamiętnienie byłego cmentarza poprzez usytuowanie tablicy pamiątkowej/obelisku,
 - obowiązuje urządzenie zieleni i ciągów pieszo- rowerowych,
 - dopuszcza się budowę oświetlenia terenu, ażurowego ogrodzenia wykonanego z ozdobnych elementów stalowych/ żeliwnych (kowalstwo artystyczne) w kolorze czarnym (grafit, antracyt), o wysokości do 0,8 m, a także usytuowanie ławek oraz altan/deszczochronów, o powierzchni zabudowy do 15,0 m² każdy,

- obowiązuje zastosowanie spójnego charakteru, pod względem użytych materiałów, kolorystyki i detalu architektonicznego, sytuowanych elementów zagospodarowania terenu,
- c) w granicach terenu **104.ZP** obowiązuje urządzenie i utrzymanie otwartego cieków wodnego stanowiącego kontynuację w kierunku wschodnim, cieków wodnych oznaczonych jako teren **114.WUH** (zgodnie z rysunkiem planu), co najmniej do wschodniej linii rozgraniczającej teren **104.ZP**,
- d) w granicach terenu **104.ZP**, dopuszcza się regulację cieków wodnych, w tym oznaczonych jako teren o symbolu **114.WUH** i budowę zbiorników wodnych,
- e) w granicach terenu **101.ZP**, obowiązuje urządzenie i utrzymanie otwartego cieków wodnych stanowiącego kontynuację w kierunku wschodnim, m.in. cieków wodnych oznaczonych symbolem **112.WUH**,
- f) do urządzenia oraz regulacji cieków wodnych i budowy zbiorników wodnych, o których mowa w pkt 2c) - 2e) należy stosować rozwiązania i wykorzystywać materiały naturalne lub zbliżone do naturalnych, a celem tych działań powinna być retencja wody, wykorzystywanie jej do zasilania terenów zieleni, zwiększanie bioróżnorodności oraz wykorzystanie wody jako elementu zagospodarowania terenów pełniących funkcje estetyczne i rekreacyjne,
- g) w granicach terenów **100.ZP**, **110.ZP** i **170.ZP**, obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniących funkcje osłonowe wzdłuż linii rozgraniczających z terenami, odpowiednio **36.MN**, **57.MN** i **4.MW**,
- h) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych na rysunku planu, ciągów pieszo- rowerowych,
- i) obowiązuje zachowanie drzew i towarzyszącej roślinności, z uwzględnieniem pkt od 2 j) do 2 l),
- j) w granicach terenów oznaczonych symbolami **100.ZP**, **101.ZP**, **102.ZP**, **103.ZP**, **104.ZP**, **105.ZP**, **106.ZP**, **107.ZP**, **109.ZP**, **110.ZP**, **111.ZP**, **170.ZP** dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń:
 - małej architektury (np. ławki, altany, deszczochrony),
 - sportu i rekreacji (np. boiska, korty tenisowe, place zabaw, tory rowerowe, siłownie terenowe, parki linowe),
 - instalacji oświetlenia i monitoringu,
- k) w granicach terenów oznaczonych symbolami **102.ZP**, **105.ZP**, dopuszcza się sytuowanie obiektów towarzyszących urządzeniom wymienionych w pkt 2 j) tiret 2, takich jak: szatnie, obiekty magazynowania sprzętu sportowego, pomieszczenia techniczne, mała gastronomia,
- l) w granicach terenów oznaczonych symbolami **102.ZP**, **105.ZP**, dopuszcza się budowę obiektów/budynków towarzyszących urządzeniom sportu i rekreacji, o których mowa w pkt 2 j) tiret 2, o ile będą to obiekty/budynki:
 - kryte dachami, w naturalnym kolorze wypalanej gliny, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 20° do 40°,
 - o wysokości nie przekraczającej 5,5 m,
 - o powierzchni zabudowy każdego z nich, nie większej niż 100 m²,
- m) powierzchnia przeznaczona pod budowę wszystkich urządzeń sportu i rekreacji, o których mowa w pkt 2 j) tiret 2 wraz z obiektami towarzyszącymi, o których mowa w pkt 2 k), usytuowanych w granicach danego terenu, nie może przekroczyć:
 - dla terenów **102.ZP** i **105.ZP** - 10% powierzchni każdego z terenów,
 - dla terenów **ZP**, nie wymienionych w pkt 2 m) tiret 1 - 20% powierzchni danego terenu,
- n) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%,
- o) w granicach terenów oznaczonych symbolami **102.ZP**, **105.ZP** obowiązuje intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,0 do 0,005,
- p) dla obsługi urządzeń sportu i rekreacji, takich jak boiska i korty tenisowe, obowiązuje urządzenie, na powierzchni terenu, miejsc do parkowania:
 - samochodów osobowych, co najmniej 6,

- pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1,
 - rowerów, co najmniej 10,
 - q) miejsca do parkowania dla obsługi urządzeń sportu i rekreacji należy urządzić w granicach terenu na którym są usytuowane obsługiwane urządzenia, z dopuszczeniem bilansowania miejsc do parkowania samochodów osobowych i pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową urządzonych w granicach przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem §14 pkt 5) i 6),
 - r) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2 s),
 - s) dla terenu oznaczonego symbolem **106.ZP**, obsługę transportową zapewniają tereny dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych poprzez dojścia i dojazdy usytuowane w granicach terenu oznaczonego symbolem **25.MW**,
 - t) obowiązuje zakaz budowy dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - u) w miejscach przecięcia ciągów pieszo- rowerowych z ciekami wodnymi należy wybudować obiekty inżynierskie w postaci kładek/ mostków,
 - v) w granicach terenu oznaczonego symbolem **104.ZP**, pas o szerokości 7,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii: WN 110 kV wraz z linią światłowodową oraz linii SN15 kV.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: **112.WUH**, **113.WUH**, **114.WUH**, **171.WUH**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń wodnych, ciek, rowy, stawy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ogólnodostępny charakter terenów,
 - b) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych o charakterze retencyjnym (mała retencja) oraz regulację cieku wodnego,
 - c) do regulacji cieków wodnych i budowy zbiorników wodnych, o których mowa w pkt 2b) należy stosować rozwiązania i wykorzystywać materiały naturalne lub zbliżone do naturalnych, a celem tych działań powinna być retencja wody w krajobrazie, wykorzystanie jej do zasilania terenów zieleni i zwiększanie bioróżnorodności oraz wykorzystanie wody jako elementu zagospodarowania terenów pełniących funkcje estetyczne i rekreacyjne,
 - d) w miejscu przecięcia cieku wodnego z ciągami pieszo-rowerowymi, należy wybudować obiekty inżynierskie w postaci mostków/kładek,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnych dla potrzeb prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej oraz utrzymania i konserwacji cieku wodnego, w tym przepusty i zastawki,
 - f) w granicach terenu **113.WUH** dopuszcza się budowę dojazdu do działki nr 23/1 obr. 407 położonej w granicach terenu **48.MN**, lub do działek powstałych w wyniku jej podziału,
 - g) wymagane utrzymanie drzew i towarzyszącej roślinności, z uwzględnieniem pkt 2 d) - 2 f),
 - h) w granicach terenu oznaczonego symbolem **114.WUH**, pas o szerokości 10,0m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii: WN 110 kV wraz z linią światłowodową oraz linią SN 15 kV,
 - i) obsługę transportową zapewniają tereny dróg publicznych poprzez tereny oznaczone odpowiednio symbolami **KPXR**, **ZP** i **ZN**,
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: **115.KDG**, **116.KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie- teren drogi publicznej - ulica klasy głównej (fragment drogi);
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, ścieżkami rowerowymi i infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
 - b) szerokość w przekroju objętym planem – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie większa niż:
 - dla **115.KDG** - 15,5 m,
 - dla **116.KDG** - 9,0 m,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami: **117.KDG/KDT**, **118.KDG/KDT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie- teren drogi publicznej - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym (fragment drogi);
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica dwujezdniowa z wydzielonym torowiskiem tramwajowym zlokalizowanym w pasie dzielącym jezdnie, z chodnikami, ścieżkami rowerowymi i infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
 - b) szerokość w przekroju objętym planem – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie większa niż:
 - dla **117.KDG/KDT** - 5,5 m,
 - dla **118.KDG/KDT** - 7,0 m,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: **119.KDZ**, **120.KDZ**, ustala się :

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, ścieżkami rowerowymi i infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla **119.KDZ** – 22,5 m,
 - dla **120.KDZ** – 18,0 m,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - zgodnie z § 13,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem **120.KDZ** pas o szerokości 8,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii WN 110 kV, wraz z linią światłowodową.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami: **121.KDL**, **122.KDL**, **123.KDL**, **124.KDL**, **125.KDL**, **126.KDL**, **127.KDL**, **128.KDL**, **129.KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie- teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, z uwzględnieniem pkt 2e),

- b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **121.KDL**, **128.KDL**, **125.KDL** obowiązuje budowa ścieżek rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów,
- c) w granicach terenu **127.KDL** obowiązuje zachowanie ciągłości cieku wodnego, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
- dla **121.KDL** – 17,5 m,
 - dla **122.KDL** – 15,0 m,
 - dla **123.KDL** – 13,0 m,
 - dla **124.KDL** – 16,5 m,
 - dla **125.KDL** – 14,0 m,
 - dla **126.KDL** – 9,0 m,
 - dla **127.KDL** – 8,5 m,
 - dla **128.KDL** – 13,0 m
 - dla **129.KDL** – 20,0 m
- e) w granicach terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **123.KDL**, dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika, po wschodniej stronie jezdni,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **127.KDL**, **123.KDL** i **124.KDL** pas o szerokości 8,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii WN 110 kV, wraz z linią światłowodową,
- b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.
- § 35.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **130.KDD**, **131.KDD**, **132.KDD**, **133.KDD**, **134.KDD**, **135.KDD**, **136.KDD**, **137.KDD**, **138.KDD**, **138a.KDD**, **139.KDD**, **140.KDD**, **141.KDD**, **142.KDD**, **143.KDD**, **144.KDD**, **145.KDD**, **146.KDD**, **147.KDD**, **148.KDD**, **149.KDD**, **150.KDD**, **151.KDD**, **152.KDD**, **153.KDD**, **154.KDD**, **159.KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
- a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, z uwzględnieniem pkt 2 b) i 2c),
- b) dopuszcza się jednoprzestrzenny układ ulicy,
- c) w granicach terenu **138.KDD** dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w granicach terenu **142.KDD** obowiązuje zapewnienie odbioru wód z cieku wodnego oznaczonego symbolem **113.WUH**,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
- dla **137.KDD** – 6,5 m,
 - dla **138a.KDD** – 7,5 m,
 - dla **132.KDD**, **140.KDD**, **141.KDD**, **153.KDD** – 8,0 m,
 - dla **130.KDD**, **133.KDD**, **134.KDD**, **136.KDD**, **138.KDD**, **139.KDD**, **147.KDD**, **148.KDD**, **149.KDD**, **150.KDD**, **159.KDD** – 10,0m,

- dla **143.KDD** – 11,5 m,
- dla **131.KDD, 152.KDD** – 12,0 m,
- dla **142.KDD, 145.KDD** – 13,5 m,
- dla **146.KDD** – 15,0 m,
- dla **135.KDD** – 15,5 m,
- dla **154.KDD** – 17,5 m,
- dla **144.KDD** – 22,0 m,
- dla **151.KDD** – 28,0 m,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **141.KDD**, pas o szerokości 8,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii WN 110 kV, wraz z linią światłowodową,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **142.KDD**, pas o szerokości 10,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii: WN 110 kV wraz z linią światłowodową oraz SN15 kV,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami: **155.KDX, 156.KDX, 157.KDX, 158.KDX, 160.KDX, 161.KDX, 162.KDX, i 163.KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej, droga pieszo- jezdna,
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielonej jezdni i chodnika,
 - b) w granicach terenów **160.KDX i 161.KDX** obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla **155.KDX** – 5,0 m,
 - dla **158.KDX** – 6,0 m,
 - dla **157.KDX** – 7,0 m,
 - dla **160.KDX, 161.KDX** – 8,0 m,
 - dla **156.KDX** – 8,5 m,
 - dla **163.KDX** – 9,0 m,
 - dla **162.KDX** – 11,0m,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: **168.KPX, 169.KPX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ogólnodostępny charakter terenów,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- dla **168.KPX** – 2,4 m,

- dla **169.KPX** – 4,0 m;

c) obowiązuje zakaz budowy dojazdów do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zgodnie z § 13.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami: **172.KPXR**, **173.KPXR**, **174.KPXR**, **175.KPXR**, **176.KPXR**, **177.KPXR**, **178.KPXR**, **179.KPXR**, **180.KPXR**, **181.KPXR**, **182.KPXR**, **183.KPXR**, **218.KPXR** i **255.KPXR**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi rowerowej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje ogólnodostępny charakter terenów,

b) w granicach terenu **173.KPXR** obowiązuje zachowanie ciągłości cieku wodnego, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- dla **182.KPXR** – 4,0 m,

- dla **181.KPXR** – 4,5 m,

- dla **175.KPXR**, **176.KPXR**, **177.KPXR**, **180.KPXR**, **183.KPXR** i **255.KPXR** – 5,0 m,

- dla **218.KPXR** – 6,0 m,

- dla **173.KPXR**, **178.KPXR** – 8,0 m,

- dla **179.KPXR** – 9,5 m,

- dla **172.KPXR** – 12,0 m,

- dla **174.KPXR** – 13,0 m;

d) obowiązuje zakaz budowy dojazdów do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych,

e) w granicach terenu **178.KPXR** dopuszcza się urządzenie zjazdu z drogi oznaczonej symbolem **221.KDW** na drogę **220.KDW**;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **172.KPXR** pas o szerokości 10,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii: WN 110 kV wraz z linią światłowodową oraz SN15 kV,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: **173.KPXR** i **174.KPXR**, pas o szerokości 8,0 m, wskazany na rysunku planu i określony jako strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej, należy rezerwować dla potrzeb budowy projektowanych, podziemnych, elektroenergetycznych linii WN 110 kV, wraz z linią światłowodową,

c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami: **164.KDW, 165.KDW, 166.KDW, 167.KDW, 184.KDW, 185.KDW, 186.KDW, 187.KDW, 188.KDW, 189.KDW, 190.KDW, 191.KDW, 192.KDW, 193.KDW, 194.KDW, 195.KDW, 196.KDW, 197.KDW, 198.KDW, 199.KDW, 200.KDW, 201.KDW, 202.KDW, 203.KDW, 204.KDW, 205.KDW, 206.KDW, 207.KDW, 208.KDW, 209.KDW, 210.KDW, 211.KDW, 212.KDW, 213.KDW, 214.KDW, 215.KDW, 216.KDW, 217.KDW, 219.KDW, 220.KDW, 221.KDW, 222.KDW, 223.KDW, 224.KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - a) droga jednojezdniowa z chodnikiem, z uwzględnieniem pkt 2b),
 - b) dopuszcza się układ jednoprzestrzenny, bez wydzielonej jezdni i chodnika,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla **217.KDW** – 2,4 m,
 - dla **198.KDW** – 4,7 m,
 - dla **204.KDW, 211.KDW** - 5,0 m;
 - dla **164.KDW, 185.KDW, 190.KDW, 202.KDW, 203.KDW, 205.KDW, 209.KDW, 216.KDW** – 6,0 m,
 - dla **165.KDW, 166.KDW, 186.KDW, 191.KDW, 215.KDW** – 7,0 m,
 - dla **184.KDW, 197.KDW, 199.KDW, 207.KDW, 221.KDW, 223.KDW** – 8,0 m,
 - dla **200.KDW, 212.KDW** – 9,0 m,
 - dla **187.KDW, 206.KDW, 208.KDW, 210.KDW, 214.KDW** – 10,0 m,
 - dla **167.KDW, 188.KDW, 192.KDW** – 11,0 m,
 - dla **219.KDW** – 11,5 m,
 - dla **196.KDW** – 13,0 m,
 - dla **213.KDW, 194.KDW, 189.KDW** – 14,0 m,
 - dla **222.KDW** – 15,0 m,
 - dla **201.KDW** – 16,0 m,
 - dla **193.KDW** – 17,0 m,
 - dla **224.KDW** – 18,5 m,
 - dla **195.KDW** – 21,5 m,
 - dla **220.KDW** – 30,0 m,
 - d) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami: **225.KDW-KSg, 226.KDW-KSg**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej i/lub teren obsługi transportu samochodowego – garaż wielopoziomowy;
 - a) obowiązuje budowa parkingu wielostanowiskowego,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z demontażem pojazdów oraz obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, myjni), z zastrzeżeniem pkt 2 c) tiret 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- na powierzchni terenu,
 - w garażu wielopoziomowym,
 - na dachu/stropie budynku,
- b) dopuszcza się lokalizację wolno stojącego obiektu dyżurki, w przypadku urządzenia parkingu na powierzchni terenu,
- c) w przypadku urządzenia miejsc do parkowania samochodów w formie budynku (garaż wielopoziomowy), albo w budynku i na powierzchni terenu:
- obowiązuje budowa minimum dwóch kondygnacji nadziemnych garażu wielopoziomowego, przeznaczonych dla urządzenia miejsc do parkowania samochodów,
 - dopuszcza się usytuowanie, wyłącznie w budynku garażu, pomieszczeń usługowych dla funkcji handlu i/lub gastronomii,
 - dopuszcza się usytuowanie, wyłącznie w budynku garażu, obiektu myjni pojazdów,
- d) miejsca do parkowania samochodów w granicach terenów:
- **225.KDW-KSg** mogą być uwzględnione w bilansie miejsc do parkowania samochodów dla obsługi terenów **5.MW** i **6.MW**,
 - **226.KDW-KSg** mogą być uwzględnione w bilansie miejsc do parkowania samochodów dla obsługi terenów **8.MW** i **9.MW**,
- e) dopuszcza się urządzenie zadaszonych miejsc do parkowania rowerów,
- f) zasady grodzenia:
- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m,
 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
- g) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,0 do 1,6,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 70%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych- 1200 m²,
- e) wysokość zabudowy:
- obiektu dyżurki- od 2,5 m do 5,0 m,
 - garażu wielopoziomowego- od 6,0 m do 11,5 m,
- f) geometria dachów: obowiązuje budowa dachów płaskich,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu dyżurki- 12 m²,
- h) powierzchnia użytkowa dopuszczonych usług (handel, gastronomia)- do 10% powierzchni całkowitej zabudowy garażu wielopoziomowego,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów:
- 1 na każde rozpoczęte 50 m², powierzchni użytkowej usług handlu i/lub gastronomii,
 - 2 dla potrzeb obsługi obiektu myjni pojazdów;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalną szerokość frontu działki - 45 m,
- b) minimalną powierzchnia działki - 1200m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z §13.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami: **227.KSp, 228.KSp, 229.KSp**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren obsługi transportu samochodowego – parking;

- a) obowiązuje budowa parkingu wielostanowiskowego,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z demontażem pojazdów oraz obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, myjni samochodowej);

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujący sposób urządzania miejsc do parkowania samochodów osobowych - na powierzchni terenu,
- b) w granicach każdego z terenów dopuszcza się lokalizację jednego obiektu dyżurki,
- c) miejsca do parkowania samochodów w granicach terenu **229.KSp** mogą być uwzględnione w bilansie miejsc do parkowania samochodów wymaganych dla obsługi zabudowy w granicach terenów **26.MW** i **26a.MW**, zgodnie z § 18 pkt 2 lit. j) tiret 13,
- d) dopuszcza się urządzenie zadanych miejsc do parkowania rowerów,
- e) zasady grodzenia:
 - w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m,
 - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
- f) obsługę transportową zapewnią odpowiednio, tereny przyległych dróg wewnętrznych i publicznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki terenu – 20%,
- b) parametry obiektu dyżurki:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy- 12,0 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy- 5,0 m,
 - obowiązuje budowa dachu płaskiego, z dopuszczeniem budowy dachu średnio stromego w granicach terenu **227.KSp**,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 45,0 m,
- b) minimalną powierzchnia działki - 1000m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z §13.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami: **230.KSg, 231.KSg**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi transportu samochodowego – garaż wielopoziomowy;

- a) obowiązuje budowa parkingu wielostanowiskowego,

- b) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych z demontażem pojazdów oraz obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, myjni samochodowej), z zastrzeżeniem pkt 2 b),
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- w garażu wielopoziomowym,
 - na dachu/stropie budynku,
 - na powierzchni terenu, jednak nie więcej niż 20% ogólnej liczby miejsc do parkowania samochodów urządzonych w garażu wielopoziomowym i na dachu/stropie budynku garażu,
- b) dopuszcza się usytuowanie, wyłącznie w budynku garażu wielopoziomowego, lokali użytkowych dla funkcji handlu, gastronomii i/lub myjni samochodowej,
- c) dopuszcza się urządzenie zadaszonych miejsc do parkowania rowerów,
- d) w granicach terenów **230.KSg** i **231.KSg**, obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcje osłonowe, wzdłuż linii rozgraniczających z terenami, odpowiednio **132.KDD**, **187.KDW** oraz **134.KDD**,
- e) zasady grodzenia: w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 1,6,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 70%,
- d) wysokość zabudowy garażu wielopoziomowego - nie większa niż 11,5 m,
- e) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów płaskich,
- f) powierzchnia dopuszczonych usług (handel, gastronomia, myjnia) - do 10% powierzchni całkowitej zabudowy garażu wielopoziomowego,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów dla obsługi funkcji o których mowa w pkt 2 b) – 2 miejsca;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalną szerokość frontu działki - 45 m,
- b) minimalną powierzchnia działki - 2500m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania- do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §42 pkt 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenów:
- a) **230.KSg**, w sposób dotychczasowy, z dopuszczeniem urządzenia nowych miejsc do parkowania samochodów na powierzchni terenu lub w formie budynków zespołu garażowego, oraz z dopuszczeniem usytuowania myjni samochodowej wbudowanej w bryłę zespołu garażowego lub w formie wolno stojącego obiektu wykończonego od zewnątrz poprzez zastosowanie elewacji otynkowanych lub okładzin elewacyjnych,
- b) **231.KSg**, poprzez urządzenie miejsc do parkowania samochodów na powierzchni terenu.
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z §13.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem **232.KZO-KSO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obsługi publicznego transportu zbiorowego, transportu samochodowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenu określonego w §43 pkt 1 dopuszcza się budowę:
 - infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
 - obiektów służących utrzymaniu ruchu w transporcie zbiorowym (np. dyżurka, biura),
 - budynku usługowego (takiego jak pawilon prasowy, handlowy, usługowy),
 - miejsc do parkowania samochodów osobowych,
 - stacji paliw,
 - b) wskazane jest łączenie, w obrębie jednego budynku, funkcji usługowych o których mowa w pkt 2 a) tiret 2 i 3,
 - c) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcje osłonowe wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **119.KDZ**,
 - d) możliwe sposoby urządzenia miejsca do parkowania samochodów:
 - na powierzchni terenu,
 - w garażu wielopoziomowym,
 - na dachu/stropie budynku,
 - e) zasady grodzienia: w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych, o wysokości do 1,5m,
 - f) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,0 do 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla budynków określonych w pkt 2 a) tiret 3 – 200 m²,
 - dla budynku określonego w pkt 2 a) tiret 2 – 300 m²,
 - dla budynku łączącego funkcje określone w pkt 2 a) tiret 2 i 3 – 600 m², przy czym udział funkcji usługowych nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków określonych w pkt 2 a) tiret 3 - nie większa niż 6,0 m,
 - dla budynku określonego w pkt 2 a) tiret 2 - nie większa niż 6,0 m,
 - dla budynku łączącego funkcje określone w pkt 2 a) tiret 2 i 3 – nie większa niż 12,0 m,
 - f) obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych),
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów – 1 przypadające na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 35 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki - 1100m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85⁰ do 95⁰,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z §13.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **233.KZO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obsługi publicznego transportu zbiorowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje urządzenie, zgodnie z §6 pkt 14, zieleni pełniące funkcję osłonowej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **119.KDZ**,
 - b) dopuszcza się budowę obiektów służących utrzymaniu ruchu w transporcie zbiorowym (np. dyżurka, biura),
 - c) dopuszcza się budowę budynku usługowego (takiego jak pawilon prasowy, handlowy, usługowy),
 - d) wskazane jest łączenie, w obrębie jednego budynku, funkcji usługowych o których mowa w pkt 2 c) z funkcją określoną w pkt 2 b),
 - e) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych oraz zadaszonych miejsc do parkowania rowerów,
 - f) możliwe sposoby urządzenia miejsca do parkowania samochodów:
 - na powierzchni terenu,
 - w garażu wielopoziomowym,
 - na dachu/stropie budynku,
 - g) zasady grodzenia: w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych, o wysokości do 1,5 m,
 - h) obsługę transportową zapewniają tereny przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,0 do 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie większa niż 15%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla budynków określonych w pkt 2 c) – 200 m²,
 - dla budynku określonego w pkt 2 b) – 300 m²,
 - dla budynku łączącego funkcje określone w pkt 2 b) i c) – 600 m², przy czym udział funkcji usługowych nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków określonych w pkt 2 c) - nie większa niż 6,0 m,
 - dla budynku określonego w pkt 2 b) - nie większa niż 6,0 m,
 - dla budynku łączącego funkcje określone w pkt 2 b) i c) – nie większa niż 12,0 m,
 - f) obowiązuje budowa dachów płaskich, z dopuszczeniem dachów łukowych (kolebkowych),
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów dla obsługi obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2 b) - 3;
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów dla obsługi funkcji o której mowa w pkt 2 c) – 1 na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 13.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami: **235.IE, 236.IE, 237.IE, 238.IE, 239.IE, 240.IE, 241.IE, 242.IE, 243.IE, 244.IE, 245.IE, 246.IE, 247.IE, 248.IE, 249.IE, 250.IE, 251.IE, 252.IE, 253.IE, 254.IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej, elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę i przebudowę stacji transformatorowych,
 - b) obowiązuje zakaz budowy słupowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) zasady grodzenia: przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m,
 - e) w granicach terenu oznaczonego symbolem **238.IE**, dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania samochodów, bilansowanych dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu **6.MW**,
 - f) obsługę transportową terenów oznaczonych symbolami: **244.IE, 246.IE, 247.IE, 253.IE**, zapewniają odpowiednio tereny dróg publicznych i wewnętrznych, wg następujących zasad:
 - **244.IE** – poprzez teren **21.MW**,
 - **246.IE** – poprzez teren **17.MW**,
 - **247.IE** – poprzez teren **19.MW**,
 - **253.IE** – poprzez teren **25.MW**,
 - g) obsługę transportową terenów oznaczonych symbolem **IE**, nie wymienionych w pkt 2 f), zapewniają odpowiednio, tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 90%,
 - d) wysokość zabudowy do 4,0 m,
 - e) geometria dachów w granicach terenów oznaczonych symbolem:
 - **235.IE, 242.IE, 248.IE, 249.IE** - obowiązuje budowa dachów stromych lub średnio stromych, z pokryciem dachowym w naturalnym kolorze wypalanej gliny,
 - **IE** ale nie wymienionymi z pkt 3 e) tiret 1– obowiązuje budowa dachów płaskich;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem: **47.IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej, wodociągowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę i przebudowę pompowni wody,
 - b) zasady grodzenia: w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych i/lub budowę ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m,
 - c) obsługę transportową zapewnia teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **127.KDL** poprzez teren **173.KPXR**,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
 - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 90%,
 - d) wysokość zabudowy do 4,0 m,
 - e) geometria dachów w granicach terenów oznaczonych symbolem: obowiązuje budowa dachów płaskich,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

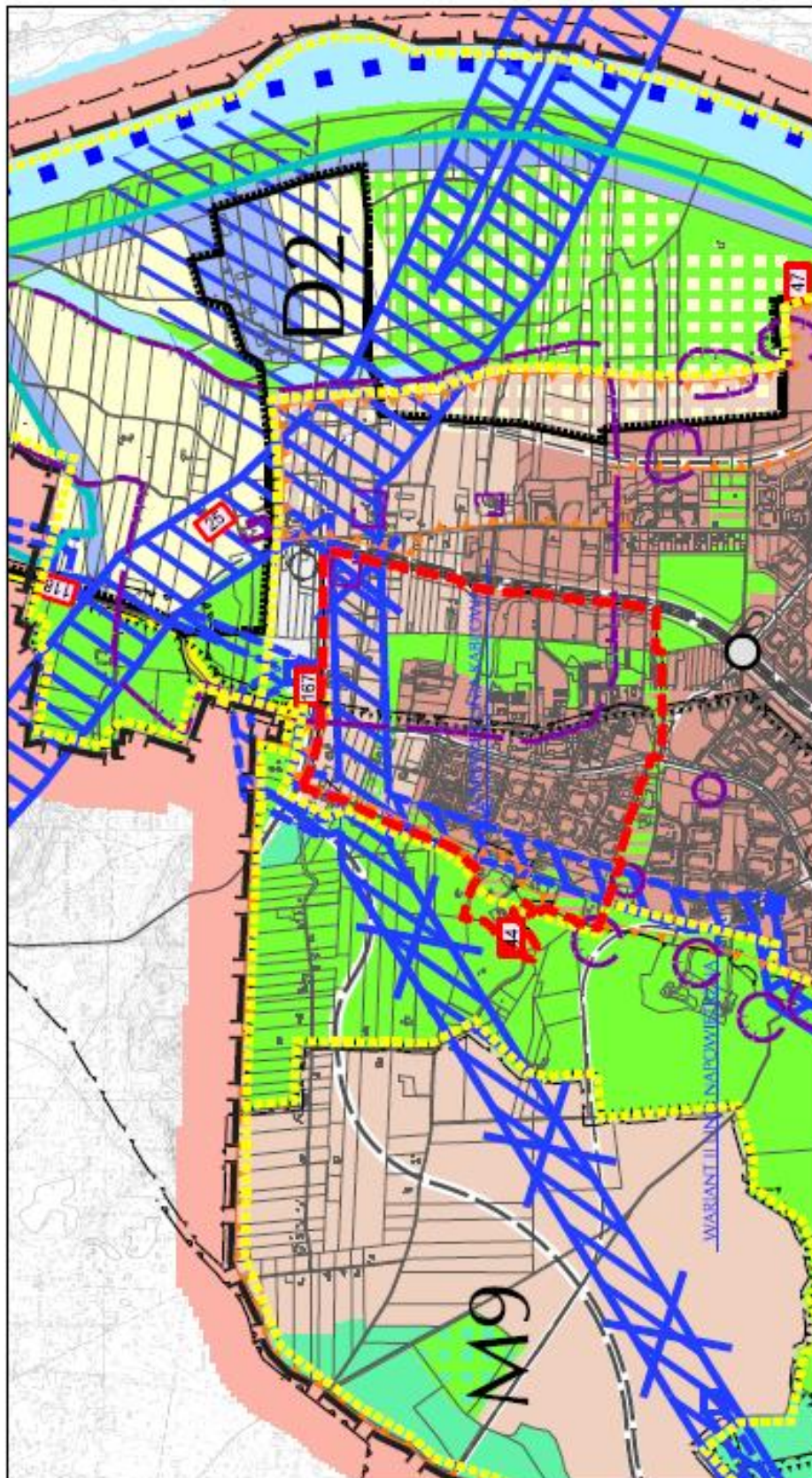
§ 47. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr LII/1687/2002 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli „Zofin” i „Niepodległości” w jednostce Fordon w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 108, poz. 2207 z dnia 16 września 2002 r.),
- 2) Uchwała Nr VIII/71/07 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fordon – Niepodległości Wschód” w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 63, poz. 1028 z dnia 24 maja 2007 r.),
- 3) Uchwała Nr XXXVII/832/04 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 24 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Łoskoń” w jednostce Fordon w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 9, poz. 129 z dnia 10 lutego 2005 r.) – w granicach obszaru objętego uchwałą,
- 4) Uchwała Nr XXXIII/776/04 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Tatrzańskie” w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 122, poz. 2054 z dnia 10 grudnia 2004 r.) – w granicach obszaru objętego uchwałą.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta
Zbigniew Sobociński

załącznik nr 1-1a
do uchwały nr XXVII/502/16
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 23 marca 2016 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY
uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r.



SKALA 1 : 20 000

Załącznik nr 1/1a
do Uchwały Nr XXVII/502/16
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 23 marca 2016r.

GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM

załącznik nr 1-1b
do uchwały nr XXVII/502/16
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 23 marca 2016 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY

uchwała Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.

DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ:
mgr inż. arch. Grzegorz Rosa
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 193/2005

ZASTĘPCA DYREKTORA MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ:
mgr inż. arch. Barbara Liszkiewicz-Czyżewska
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 104/2002

GENERALNY PROJEKTANT STUDIUM:
mgr inż. arch. Wiesława Witkowska - Kosiakowska,
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 021/2002,

ZESPÓŁ AUTORSKI



ZAŁĄCZNIK nr 1/1b
do Uchwały Nr XXVII/502/16
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 23 marca 2016r.

OZNACZENIA :

granice administracyjne miasta

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA MIASTA

D2 granice i symboli literowo-cyfrowe stref funkcjonalno-przestrzennych

OBSZARY I TERENY FUNKCJONALNE

- obszary koncentracji usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych - centrum
- obszary usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa o wysokiej intensywności
- obszary koncentracji prestiżowych usług ponadlokalnych z zakresu nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, sportu, turystyki i zdrowia
- obszary mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym
- obszary mieszkalnictwa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodinnym
- obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy zintegrowane z krajobrazem
- obszary koncentracji usług komercyjnych
- obszary aktywności gospodarczej usługowo - produkcyjnej
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - granice obszaru wyznaczają granice obszaru funkcjonalnego
- tereny zamknięte / strefy ochronne
- tereny obsługi transportu
- tereny obiektów technicznej obsługi miasta
- MIEJSKI SYSTEM PRZYRODNICZY**
- obszary zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej
- obszary rekreacji i sportu
- obszary zieleni towarzyszącej terenom zabudowanym
- obszary lasów ochronnych
- obszary rolne
- tereny omentarzy
- tereny wód powierzchniowych / tereny możliwej lokalizacji urządzeń wodnych

SYSTEM TRANSPORTOWY:

- ulice w klasie drogi ekspresowej
- ulice główne ruchu przyspieszonego
- ulice główne
- ulice zbiorcze
- ważne węzły komunikacyjne
- linie tramwajowe
- linie kolejowe
- stacje i przystanki kolejowe
- wody żeglowne
- port rzeczny
- port lotniczy cywilny

SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefy i korytarze technicznej obsługi miasta / obszary ograniczone użytkownikami, określone na podstawie przepisów szczególnych
- linie WNI przewidywane do likwidacji
- stacje redukcyjne gazu i ciepła / główne punkty zaopatrzenia elektroenergetycznego (istniejące / projektowane)

OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granice terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód powierzchniowych
- granice terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych
- granice terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych

I. STREFY ZABUDOWY:

- C. STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- M. STREFY MIESZKANIOWE
- G. STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

II. STREFY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE Z OGRANICZONYM PRAWEM ZABUDOWY:

- S. STREFA SKARPY PÓŁNOCNEJ
- D. STREFA DOLIN RZEK
- L. STREFY LASÓW OCHRONNYCH

- granice Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego
- granice obszaru chronionego krajobrazu istniejące / proponowane do wyłączenia
- granice terenów proponowanych do wyłączenia z obszaru chronionego krajobrazu
- obszary chronione Programem Natura 2000
- tereny użytków ekologicznych istniejące / proponowane do objęcia ochroną
- granice obszaru górniczego
- granice terenu górniczego
- granice strefy "A" ochrony konserwatorskiej
- granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granice strefy "AW" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- granice strefy "W" ochrony archeologicznej

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

- obszary, na których obowiązkiem jest sporządzenie planów miejscowych
- obszary przekształceń funkcjonalno - przestrzennych, kolor krawędzi wskazuje na kierunek przekształceń
- obszary rewitalizacji i rehabilitacji istniejącego załusowania
- obszary wymagające działań naprawczych
- oznaczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (nr zadań wg wykazu)

INNE OZNACZENIA

- powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska
- główne ciąg pieszki (place i ulice miejskie)
- przystanek jachtowy

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI

- poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat

załącznik nr 2
do uchwały nr XXVII/502/16
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 23 marca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE Rady Miasta Bydgoszczy

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fordon: Zofin, Niepodległości i Łoskoń- część południowa” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miasta Bydgoszczy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone na etapie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego w dniach od 17 sierpnia 2015 r. do 16 września 2015 r., w okresie zbierania uwag do projektu planu tj. do 1 października 2015 r. oraz w czasie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2015 r. do 26 stycznia 2016 r. i w okresie zbierania uwag do projektu planu, tj. do dnia 11 lutego 2016r.

Lp.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1	Osoba fizyczna 17.09.2015	Uwaga dotyczy: a. zmiany przebiegu drogi 142.KDD w taki sposób aby zapewniała ona bezpośrednią obsługę transportową działce nr 23/1; zdaniem wnoszącego uwagę obecny projekt odcina ją od jakiegokolwiek dostępu do jakiegokolwiek drogi.	48.MN 142.KDD	Uwaga nieuwzględniona. Działka posiada uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej, poprzez służebność polegającą na prawie przejścia i przejazdu, oraz ułożenia urządzeń infrastruktury technicznej, przez działkę nr 23/2 (zapis w KW 00184627/1), - projekt planu nie ingeruje w ustanowioną służebność, - przebieg i szerokość publicznej drogi dojazdowej 142.KDD wynika z konieczności zapewnienia warunków technicznych i rezerwy terenu dla planowanej budowy podziemnej linii WN 110 kV, - nowy przebieg drogi 142.KDD w istotny sposób skraca dostęp działce nr 23/1 do drogi publicznej
		b. wykreślenia z rysunku planu cieków wodnych oznaczonych symbolem 113.WUH. Składający uwagę argumentuje powyższe, że ciek wodny nie istnieje od wielu lat a to co pozostało, nie może być traktowane jak obiekt wodno-melioracyjny. Racjonalne byłoby wyrównanie tego terenu z możliwością urządzenia bezpośredniego zjazdu z ciągu pieszo-jezdnego 161.KDX. Ponadto składający uwagę stwierdził, że w przypadku istnienia cieków wodnych, obszar położony u jego podnóża powinien być obszarem zalany	48.MN 113.WUH 142.KDD 161.KDX	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu dopuszcza możliwość wykonywania zjazdów z drogi 161.KDX na działkę 23/1, poprzez tereny 113.WUH i 46.ZN. Ciek wodny w granicach terenu 113.WUH, ma charakter okresowy i może się pojawić w okresach intensywnych opadów, roztopów itp. Odbiór wód z cieków wodnych możliwy będzie np. poprzez kanał odprowadzający wody powierzchniowe do stałego cieków wodnych oznaczonych symbolem 114.WUH lub poprzez planowaną kanalizację deszczową w drodze 142.KDD
2	Osoba fizyczna 21.09.2015	a. utrzymanie stosownej odległości między blokami a ulicą poprzez oddzielenie ich chodnikiem, trawnikiem i parkingiem,	24.MW	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie określają szczegółowych rozwiązań dotyczących zagospodarowania nieruchomości. Powyższe kwestie rozstrzygane są na etapie projektu zagospodarowania terenu.
		b. potrzeba zainstalowania monitoringu,		Uwaga nieuwzględniona. Realizacja monitoringu osiedla nie stanowi regulacji planu miejscowego.
		c. niepożądane jest usytuowanie jakichkolwiek obiektów sportowych - Orlików ze względu na ich użytkowanie do późnych godzin nocnych,	92.US	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu jako terenu sportu i rekreacji, co zostało ustalone w obowiązującym mppz osiedli „Zofin” i „Niepodległości”- 2002r.
		a. dopuszczenie zabudowy o wysokości od 9m do 15m, tj. do		Uwaga nieuwzględniona. Obowiązujący od 2002r. mppz osiedli „Zofin” i „Niepodległości” nie

3	„ZRZESZENI” Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Jagiellońska 103, 85-027 Bydgoszcz 23.09.2015 oraz 15.01.2016	czterech kondygnacji nadziemnych.	4.MW	umożliwiał realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie. Nowy projekt planu dopuszcza taką możliwość, ale na określonych warunkach. Teren 4.MW usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie skarpy (wyniesione podnóże skarpy) i w stosunku do przyległego terenu osiedla, jest on położony wyżej. Ze względów krajobrazowych i kompozycyjnych projekt planu przewiduje ograniczenie wysokości nowej zabudowy na terenie podskarpowym do 11,5 m, po to aby nie górowała nad sąsiadującymi budynkami, odcinając je od skarpy – przestrzennie i wizualnie. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
		b. dopuszczenie możliwości bilansowania miejsc do parkowania samochodów, na potrzeby zabudowy usytuowanej w granicach terenu 4.MW, w drogach publicznych.	4.MW – zachodnia część drogi 126.KDL i 141.KDD	Uwaga nieuwzględniona. Co do zasady, projekt planu ustala, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, ale jeszcze niezabudowanych, nie jest dopuszczane bilansowanie miejsc do parkowania samochodów w granicach terenów dróg publicznych. Tam gdzie jest to możliwe ze względu na wystarczającą szerokość dróg publicznych, w planie wprowadzono odstępstwa od powyższej zasady. W przyległych do terenu 4.MW, drogach publicznych nie ma fizycznej możliwości na usytuowanie miejsc do parkowania dla obsługi nowej zabudowy (zbyt wąskie pasy drogowe). Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
		c. dopuszczenie możliwości budowy wolno stojącej myjni samochodowej oraz jednopoziomowych garaży modułowych, jako docelowego zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.	230.KSg 231.KSg	Uwaga nieuwzględniona. Możliwość budowy jednopoziomowego zespołu garażowego, jako forma mało efektywna, została dopuszczona jedynie jako tymczasowa tzn. do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem terenu, tj. do czasu budowy garażu wielopoziomowego. Garaż wielopoziomowy zapewnia zdecydowanie efektywniejsze wykorzystanie terenu pod cel, jakim jest zabezpieczenie miejsc do parkowania możliwie dużej liczbie samochodów, dlatego taka forma parkowania jest preferowana. Ze względów estetycznych plan nie dopuszcza budowy wolno stojących myjni samochodowych jako formy docelowej. Obiekty takie mogą zostać usytuowane wyłącznie jako: - wbudowane w bryłę garażu wielopoziomowego (jako forma docelowa), - wolno stojące lub wbudowane w bryłę jednopoziomowego zespołu garażowego (w okresie przejściowym). Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
4	Mieszkańcy budynku wielorodzinnego 24.09.2015 25.09.2015 30.09.2015 08.02.2016	a. budynek przy ul. Wyzwolenia 98 usytuowany jest przy drodze wojewódzkiej DW 256 (ul. Wyzwolenia), co powoduje uciążliwości związane z hałasem drogowym.	121.KDL	Uwaga nieuwzględniona. Określenie kategorii administracyjnej dróg nie stanowi elementu regulacji planu miejscowego. Zgodnie z mapą akustyczną miasta Bydgoszczy dla rejonu ul. Wyzwolenia 98 nie odnotowano przekroczeń hałasu drogowego dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim dobom w roku oraz dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim porom nocy.
		b. projekt planu przewiduje likwidację garaży w granicach terenów 22.MW i 22a.MW, natomiast planowane miejsca do parkowania samochodów nie zabezpieczą potrzeb mieszkańców bloków przy ul. Wyzwolenia 98 i 102 oraz ul. Hallera 8.	22.MW 22a.MW	Uwaga nieuwzględniona. Nieruchomości położone w granicach terenów 22.MW i 22a.MW stanowią własność osób fizycznych, które złożyły wnioski do planu o zmianę przeznaczenia (ustalonego w mpzp osiedla „Zofin” i „Niepodległości” z 2002r.) z usług zdrowia i oświaty na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a wniosek ten został uwzględniony. Istniejące w granicach ww. terenów tymczasowe garaże blaszane, mogą funkcjonować do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu. Zapewnienie stosownej liczby miejsc do parkowania dla mieszkańców budynków wielorodzinnych spoczywa każdorazowo na zarządcy/właścicielu tej zabudowy. Miejsca do parkowania powinny zostać urządzone w granicach nieruchomości stanowiących własność zarządcy budynków wielorodzinnych, w tym przypadku Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej w granicach terenów 22.MW i 22a.MW w projekcie planu ustalono obowiązek wyznaczenia i bilansowania miejsc do parkowania w granicach tych terenów, co ma zapewnić nowej zabudowie właściwy standard w kwestii parkowania, oraz zapobiec pogarszaniu sytuacji z parkowaniem w granicach przyległych dróg. Miejsca postojowe dla obsługi budynków FSM Wyzwolenia 98, 102 oraz Hallera 8, należy sytuować w granicach terenów 23.MW, 24.MW, 25.MW oraz w drogach przyległych. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
		c. projekt planu przewiduje przebudowę drogi wewnętrznej 217.KDW oraz możliwość urządzenia miejsc do parkowania, jednakże odbędzie się to kosztem istniejącego placu zabaw. Jako pozytywny		Uwaga nieuwzględniona. Kwestia parkowania samochodów w granicach nieruchomości FSM jest istotnym problemem osiedla zgłaszanym przez mieszkańców. Projekt planu, poprzez określony na jego rysunku, orientacyjny układ jezdni, wskazuje na możliwość usytuowania nowych miejsc do parkowania w częściowo już funkcjonującej drodze wewnętrznej, którą w planie oznaczono 217.KDW. Miejsca te będą służyć

		element projektu planu mieszkańcy wskazują natomiast wyznaczenie terenów oznaczonych symbolami 106.ZP i 108.ZP, ze względu na pozostawienie zieleni między blokowej, urządzonej w ich granicach, w stanie nienaruszonym	217.KDW	istniejącej zabudowie FSM m.in. z ul. Wyzwolenia 98,102, Hallera 8. Miejsca te mogą zostać zbilansowane na potrzeby zabudowy usytuowanej w granicach terenów 23.MW, 24.MW i 25.MW. Do czasu możliwej przebudowy drogi wewnętrznej 217.KDW, co miałyby zwiększyć liczbę miejsc postojowych, o czym zdecyduje jej zarządca - FSM, teren 217.KDW może być użytkowany w sposób dotychczasowy. Projekt planu przewiduje również w najbliższym otoczeniu ww. zabudowy, miejsca pod sytuowanie placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych; są to tereny oznaczone symbolami 92.US, 106.ZP i 108.ZP. Ponadto place zabaw mogą być również sytuowane w granicach terenów MW. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
5	Osoba fizyczna 28.09.2015	a. dopuszczenie możliwości zjazdu z drogi 118.KDG (przyp.: właściwy symbol 116.KDG) na działkę nr 19/3 obr. 425	57.MN	Uwaga nieuwzględniona. Nie ma możliwości budowy zjazdu z terenu drogi 116.KDG na działkę nr 19/3 obr. 425, ponieważ nie przylega ona do planowanej drogi.
		b. zmniejszenie ilości miejsc parkingowych na terenie parkingu oznaczonym na projekcie planu symbolem 226.KSp (przyp.: właściwy symbol 227.KSp)	227.KSp	Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu nie określają liczby miejsc do parkowania pojazdów. Określone na rysunku planu krawędzie jezdni oraz stanowiska do parkowania samochodów stanowią element informacyjny i nie są obowiązującym ustaleniem planu.
		c. usytuowanie w granicach terenu 103.ZP (przyp.: właściwy symbol 110.ZP) „sztucznego” ekranu dźwiękochłonnego	110.ZP	Uwaga nieuwzględniona. Ewentualna konieczność budowy ekranu dźwiękochłonnego może zostać podjęta na etapie projektu budowlanego drogi czy innego obiektu generującego hałas
6	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” ul. Marcina Kromera 7A, 85-790 Bydgoszcz 29.09.2015	a. teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 81.MW/U (przyp.: właściwy symbol 30.MW/U) zmienić na teren przeznaczony wyłącznie na funkcję usługową tj. 81.U, bądź na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej tj. 81.MN/U, oraz ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11 m	30.MW/U	Uwaga nieuwzględniona. Podane przez składającego uwagę nieruchomości położone są w granicach terenu 30.MW/U, a nie jak zostało podane w piśmie w graniach terenu 81.MW/U. Przeznaczenie terenu 30.MW/U oraz wysokość zabudowy, ustalone w projekcie planu mają na celu uzupełnienie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez zabudowanie narożnika skrzyżowania ul. Jaruzińskiej i Kromera. Wprowadzanie pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zespołu zabudowy jednorodzinnej będzie elementem dysharmonizującym przestrzeń osiedla.
		b. ustalić maksymalną wysokość zabudowy terenu określonego w projekcie planu symbolem 82.MW/U na 11,0 m	82.MW/U	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu brak terenu oznaczonego symbolem 82.MW/U. Składający uwagę nie określił numerów nieruchomości, których dotyczy uwaga, w związku z czym nie ma możliwości przypisania właściwego symbolu terenu. Uchybienia formalne uwagi.
7	Osoba fizyczna 30.09.2015	Dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy: 14,0 m.	83.U	Uwaga nieuwzględniona. Obowiązujący plan miejscowy osiedli „Zofin” i „Niepodległości” z 2002 roku ustala maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne (tj. ok. 6-7m). Istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Peplińskiej na odcinku od ul. Orłąt Lwowskich do Kromera charakteryzują się wysokością do 2 kondygnacji nadziemnych (ok. 6-8m), natomiast projekt planu dopuszcza dodatkowo możliwość nadbudowy/budowy obiektów do maksymalnej wysokości - 11,0 m, co pozwoli zachować harmonię zabudowy i ograniczyć jej dysonans w zakresie zbyt dużych dysproporcji wysokości budynków.
8	NZOP „VITALABO” Sp. z o. o. ul. Hallera 2e, 85-791 Bydgoszcz 01.10.2015	a. zmiana wskaźnika intensywności zabudowy, poprzez ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy: 4,0.	76.U 77.U	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wysokości (4,0) wskaźnika intensywności zabudowy w granicach terenu 76.U. Ze względu na istniejące zagospodarowanie, uwaga została uwzględniona dla terenu 77.U. Dla pozostałych terenów zabudowy usługowej, w tym 76.U, plan podwyższa wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy z 1,7 określonej w pierwszej wykładanej wersji planu - do 2,5 – w wersji drugiej.
		b. zmiana parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, poprzez ustalenie ww. parametru: 5% powierzchni działki budowlanej.		Nieuwzględniona dla terenu 76.U. Ze względu na istniejące zagospodarowanie, uwaga została uwzględniona dla terenu 77.U. Dla pozostałych terenów zabudowy usługowej, w tym 76.U, projekt planu ustala parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 15%.
		c. zmiana parametru maksymalnej powierzchni zabudowy, poprzez ustalenie parametru: 90%		Nie uwzględniono w zakresie wartości wskaźnika na poziomie 90%. Projekt planu podwyższa parametr maksymalnej powierzchni zabudowy: z 50% (w pierwszym włożeniu projektu planu), do 70%.
		d. zmiana wskaźnika minimalnej liczby miejsc do		Uwaga nieuwzględniona w zakresie wartości wskaźnika (wysokości). Wprowadzono indywidualne wskaźniki parkowania w zależności od

		parkowania samochodów osobowych, poprzez ustalenie wskaźnika: 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych na 100 m ² powierzchni usług		funkcji i uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów.
		e. dopuszczenie możliwości sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną		Uwaga nieuwzględniona dla terenu 76.U. Ze względu na brak zainwestowania na działkach należących do składającego uwagę, wprowadzenie wskazanej w uwadze regulacji nie ma uzasadnienia.
9	Fordońska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul.F. Kleeberga 2, 85-791 Bydgoszcz 01.10.2015 oraz 10.02.2016	a. Plan jest zdecydowanie tendencyjnie opracowany, z uwzględnieniem wyłącznie interesu jaki w zagospodarowaniu jednostki będzie miała Gmina Bydgoszcz – dotyczy: - zmiany kategorii ulic, - budynków wysokich na terenach miejskich, - ciągów pieszych i rowerowych.	cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu „zabezpieczając interes Gminy Bydgoszcz”, tzn. zabezpiecza interes mieszkańców Bydgoszczy i trudno z tego faktu robić zarzut. - W przypadku zmiany klasy części dróg publicznych na drogi wewnętrzne, np. ul. Gryfa Pomorskiego- odcinek południowy, należy stwierdzić, że nie przesądza to automatycznie kto będzie zarządcą tej drogi, ale z pewnością nie ma racjonalnego ani ekonomicznego uzasadnienia, aby wszyscy mieszkańcy odpowiadali finansowo za budowę i bieżące utrzymanie dróg obsługujących nieruchomości, których wyłącznym użytkownikiem i zarządcą jest jeden podmiot, jakim jest w tym przypadku Fordońska Spółdzielnia Mieszkaniowa. - Wykładana do publicznego wglądu w pierwszym i drugim terminie wersja projektu planu, dopuszczała zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 25 m (8 kondygnacji), w granicach trzech terenów oznaczonych symbolami: 20a.MW, 22a.MW, 26a.MW. Nieruchomości położone w granicach tych terenów stanowią własność osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych (w tym FSM) i deweloperów oraz Gminy Bydgoszcz. Uwzględniając uwagi mieszkańców i FSM, wysokość zabudowy w granicach ww. terenów została zróżnicowana. - Budowa ciągów pieszych i rowerowych ma na celu usprawnienie poruszania się mieszkańców tej części Fordonu w ramach systemu dróg pieszo-rowerowych, jak również zwiększenie dostępności do wybudowanej linii tramwajowej. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
		b. Zbyt wysokie opłaty planistyczne. Składający uwagę stwierdza, że na wzrost wartości ma nie tylko przeznaczenie w planie, ale także poczynione inwestycje i stan zagospodarowania terenów, zaopatrzenia w infrastrukturę, wskazując jednocześnie siebie jako największego inwestora na os. Niepodległości. Plan nie zawiera. dla terenów należących do Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, żadnych ustaleń powodujących zmiany wartości nieruchomości.	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona. Ustalane w projekcie planu stawki procentowe służą naliczaniu opłat planistycznej, ale jedynie z tytułu faktycznego wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa taką nieruchomość w terminie 5 lat od dnia uchwalenia planu. Wysokość opłat jest zgodna z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a kompetencje jej określania w planie ma jedynie Rada Miasta Bydgoszczy. Podkreślić należy, że wysokość ww. opłaty, czy też fakt jej pobrania, nie jest zależny od poczynionych inwestycji, czy też wyposażenia w uzbrojenie techniczne terenu. O ile ustalenia nowego planu nie powodują wzrostu wartości nieruchomości, opłaty planistyczne nie są pobierane. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
		c. Brak zgody na bilansowanie miejsc do parkowania samochodów usytuowanych w granicach terenu 20.MW, na potrzeby zabudowy usytuowanej w granicach 20a.MW	20.MW 20a.MW *)	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie wymiennego/wzajemnego bilansowania miejsc do parkowania samochodów w granicach terenów 20.MW i 20a.MW jest spowodowane możliwością prowadzenia inwestycji przez jednego inwestora w granicach obu tych terenów. Niezależnie od powyższego, przed rozpoczęciem budowy budynków wielorodzinnych, inwestor musi wykazać się stosownym bilansem/ilością miejsc do parkowania, usytuowanych w granicach nieruchomości położonych w granicach terenów 20.MW i/lub 20a.MW, do których posiada tytuł prawny. Brak prawa do terenu uniemożliwi wyznaczenie/bilansowanie miejsc do parkowania w sąsiednich terenach. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. *) W wyniku wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, usunięty został z ustaleń projektu planu symbol terenu 20a.MW, a jego obszar został włączony w granice terenu 20.MW.
		d. Brak zgody na możliwość bilansowania miejsc do parkowania samochodów urządzonych w drodze 200.KDW na potrzeby zabudowy 19.MW i 20.MW	200.KDW	Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu określa jedynie jako dopuszczenie, możliwość bilansowania miejsc do parkowania w drodze 200.KDW. Co do zasady, miejsca dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w granicach terenów, których powstaje zabudowa. O ewentualnej możliwości urządzenia miejsc do parkowania

	(oprócz obiektów powstałych na terenach Fordońskiej Sp. Mieszkaniowej).	19.MW 20.MW	w drodze wewnętrznej 200.KDW będzie decydować jej zarządca. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
	e. Brak zgody na realizację dojazdów do terenu 20a.MW poprzez nieruchomość przy ul. Wyzwolenia 79, oraz poprzez drogę 201.KDW.	20.MW 20a.MW *) 201.KDW	Uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa -plan miejscowy nie narzuca obowiązku realizacji dojazdów do nieruchomości w granicach terenu 20a.MW poprzez teren 20.MW oraz 201.KDW. W projekcie planu wyznaczona została droga publiczna 134.KDD, która zapewnia możliwość bezpośredniego dostępu nieruchomościom położonych w granicach terenu 20a.MW do tej drogi. Każdy inny sposób dojazdu jest możliwy, wyłącznie na podstawie stosownego porozumienia z zarządcą np. drogi wewnętrznej albo w sytuacji dysponowania prawem do gruntu pod takimi drogami. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. *) W wyniku wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, usunięty został z ustaleń projektu planu symbol terenu 20a.MW, a jego obszar został włączony w granice terenu 20.MW.
	f. Brak zgody na połączenie odcinka drogi publicznej (134.KDD) i drogi wewnętrznej (200.KDW). Składający uwagę wskazuje na potrzebę fizycznego rozdzielania tych dwóch odcinków ul. Braci Czarlińskich, gdyż w przeciwnym przypadku ruch drogowy na tym odcinku wzrośnie w istotny sposób, stając się uciążliwym dla okolicznych mieszkańców.	200.KDW 134.KDD	Uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa- decyzję o potrzebie połączenia- urządzenia zjazdu z drogi wewnętrznej 200.KDW na teren drogi publicznej 134.KDD podejmuje zarządca drogi wewnętrznej, a miejsce lokalizacji zjazdu uzgadnia z zarządcą drogi publicznej. Orientacyjny układ jedni nie jest obowiązującym ustaleniem planu. To zarządcy dróg zdecydują o sposobie budowy jedni i ewentualnym połączeniu drogi publicznej i wewnętrznej. Plan tego nie reguluje. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
	g. Brak zgody na narzucenie minimalnej powierzchni wydzielanych działek, ustalonej w projekcie planu na 1700 m ² . Składający uwagę stwierdza, że realizowane budynki są kameralne i nie potrzebne są tak duże działki budowlane.	26.MW 26a.MW 27.MW	Uwaga nieuwzględniona- bezprzedmiotowa. Projekt planu nie określa minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Parametr, którego dotyczy uwaga, jest ustaleniem minimalnej powierzchni działki w przypadku przeprowadzenia procedury „scalania i podziału nieruchomości” w trybie art. 103 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, i stąd jest bezprzedmiotowa. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
	h. Wprowadzić ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 18m (5 kondygnacji nadziemnych).	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga złożona na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. W planie miejscowym wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy, w zależności od uwarunkowań poszczególnych terenów. W bezpośrednim sąsiedztwie skarpy fordońskiej wysokość zabudowy wielorodzinnej została ograniczona do 11,5 m. Ograniczenia wysokości zabudowy wielorodzinnej wprowadzono również w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu usytuowanego bezpośrednio przy nowej linii tramwajowej została dopuszczona maksymalna wysokość zabudowy 25,0 m (dotyczy terenu 26a.MW; wyjaśnienia jak w poz. 9 lit. i). Dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalona zostaje maksymalna wysokość zabudowy – 19,0m. Dopuszczenie takiej wysokości umożliwi, w sposób zharmonizowany, zróżnicowanie pod względem wysokościowym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na osiedlu gdzie większość budynków charakteryzuje się wysokościami w przedziale od 15 do 17 m.
	i. Brak zgody na dopuszczenie możliwości budowy budynków o maksymalnej wysokości 25,0m.	26a.MW	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga złożona na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Teren oznaczony symbolem 26a.MW położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie nowej linii tramwajowej, co istotnie poprawia dostępność obecnych i przyszłych mieszkańców osiedla w rejonie ul. Gryfa Pomorskiego do transportu publicznego, który zapewnia szybki dojazd do centrum miasta. Właściwy poziom napelnienia nowej linii tramwajowej może zostać zapewniony poprzez intensywniejsze zagospodarowania terenów bezpośrednio z nią sąsiadujących. Ponadto, teren 26a.MW położony jest bezpośrednio przy ścianie lasu, w zagłębieniu terenowym (rzędna terenu 26a.MW od 36 do 38 m n.p.m., rzędna terenu zalesionego od 41 do 42 m n.p.m.). W związku z powyższym, dopuszczenie zabudowy o wysokości do 25,0m, w granicach terenu charakteryzującego się położeniem w obniżeniu w stosunku do terenu przyległego, i dodatkowo na tle ściany lasu, nie spowoduje nadmiernego wyeksponowania w krajobrazie osiedla, nowej

			zabudowy o wys. do 25,0m. Jednocześnie należy nadmienić że inwestor (np. FSM) nie ma obowiązku realizować budynków o maksymalnej wysokości.
	j. Brak zgody na przeznaczenie ternu 91.UP pod usługi publiczne.	91.UP	Uwaga nieuwzględniona. Teren przeznaczony pod usługi publiczne (np. przedszkole, żłobek, dom opieki), stanowi grunty własności Gminy Bydgoszcz. Usługi o charakterze społecznym skierowane będą głównie do mieszkańców osiedla Niepodległości, tj. do mieszkańców budynków których zarządcą jest FSM. Zasadność lokalizacji takich obiektów wynika m.in. z analiz dotyczących standardów obsługi ludności przez tzw. usługi społeczne, co potwierdzają również sami mieszkańcy otaczającej zabudowy administrowanej m.in. przez FSM, składając stosowne wnioski, ponieważ w tej części Fordonu nie funkcjonują jeszcze takie placówki. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, chociaż ww. teren nie stanowił przedmiotu ponownego wyłożenia.
	k. Brak zgody na przeznaczenie terenów 106.ZP i 107.ZP pod zieleni urzędową. Tereny te powinny zostać włączone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	106.ZP 107.ZP	Uwaga nieuwzględniona. Wydzielone tereny stanowią jedyne, ostatnie, zwarte enklawy zieleni pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Włączenie tych terenów w granice zabudowy wielorodzinnej może doprowadzić do urządzenia na ich gruncie parkingów, co spowoduje wyeliminowanie zieleni urządzonej z przestrzeni międzyblokowej. Ponadto przeznaczenie terenu 107.ZP pod zieleni daje możliwość urządzenia ciągu pieszo- rowerowego pomiędzy ul. Pelplińską i ul. Wyżwolenia, stanowiącego część większego ciągu pieszo-rowerowego Fordonu, od ul. Pelplińskiej do ul. Bora- Komorowskiego (w relacji wschód-zachód). Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, chociaż ww. teren nie stanowił przedmiotu ponownego wyłożenia.
	l. Brak zgody na przeznaczenie ternu 108.ZP. Teren ten powinien stanowić teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	108.ZP	Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym aktualnie planie miejscowym osiedli „Zofin” i „Niepodległości” z 2002r. nieruchomości objęte przedmiotową uwagą położone są w granicach terenu B16ZCn* - <i>teren zieleni po nieczynnym, polniemieckim cmentarzu</i> . Projekt nowego planu zmienia układ drogowy i zieleni kształtowanej w oparciu o historyczny cmentarz w stosunku do ustalonego w planie obowiązującym, zwiększając tym samym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan jednocześnie wyznacza granice terenu zieleni urządzonej - głównie w obrębie istniejącego starodrzewu i pozostałości historycznego cmentarza. Powyższe zmiany funkcjonalno- przestrzenne umożliwiają z jednej strony zachowanie pamięci o nieczynnym cmentarzu, tworząc na jego części teren zieleni, a równocześnie umożliwia, w innym jego fragmencie, realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na nieruchomościach FSM. Ustalenia dotyczące ochrony terenu byłego cmentarza, znajdującego się w granicach konserwatorskiej strefy „B”- uzyskały pozytywne uzgodnienie Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo WUOZ.DB.WZN.PP.5150.1.5.2013.2015.ED z dn. 22.06.2015r.). Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, chociaż ww. teren nie stanowił przedmiotu ponownego wyłożenia
	m. Brak zgody na zmianę klasy części ul. Gryfa Pomorskiego na drogę wewnętrzną, która powinna stanowić drogę publiczną ulicę KDG lub KDZ. Argumentacja: - zmiana klasy drogi w drastyczny sposób zmienia koszty jej utrzymania i remontów, - zaskakujący dla składającego uwagę jest sposób rozgraniczenia klasy ul. Gryfa Pomorskiego, która w północnej części jest drogą publiczną (154.KDD) a na wysokości nieruchomości należących do FSM przechodzi w drogę wewnętrzną.	220.KDW 221.KDW 222.KDW	Uwaga nieuwzględniona. Zmiana klasy części ul. Gryfa Pomorskiego, z drogi publicznej na wewnętrzną, w granicach terenów 220.KDW, 221.KDW, 222.KDW, nie powoduje wzrostu kosztów utrzymania i remontów ulicy. Zapis planu nie przesądza również o tym, kto będzie zarządcą tej drogi. Ustanowienie drogi wewnętrznej umożliwia bardziej elastyczne sytuowanie zjazdów na jej teren z ul. Gen. W. Andersa, która jest drogą główną, co oznacza konieczność zachowania minimalnych odległości między skrzyżowaniami w przypadku dróg publicznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Za możliwością pozostawienia w zarządzie FSM dróg 220.KDW, 221.KDW i 222.KDW, przemawia fakt, że drogi te obsługują wyłącznie nieruchomości będące w zarządzie tej Spółdzielni, w granicach tych dróg usytuowane są chodniki i jezdnie zapewniające dojścia i dojazdy do budynków zarządzanych przez FSM, usytuowane są miejsca do parkowania samochodów na potrzeby wyłącznie zabudowy FSM. Ustanowienie na północnym odcinku ul. Gryfa Pomorskiego, drogi (154.KDD) jako publicznej jest podyktowane faktem, że ww. odcinek drogi obsługuje większą liczbę podmiotów oraz pozwala na budowę pełnego skrzyżowania czterowłotowego (w ciągu drogi 128.KDL z drogami 154.KDD i 122.KDL). W przypadku ustanowienia terenu drogi 154.KDD drogą wewnętrzną, nie byłoby

			możliwie jej połączenie z drogą 128.KDL w osi skrzyżowania 122.KDL, ze względu na obowiązujące przepisy techniczne. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, chociaż ww. tereny, za wyjątkiem 221.KDW, nie stanowił przedmiotu ponownego wyłożenia.
n. Brak zgody na likwidację zjazdu z ul. Gen. W. Andersa na ul. Gryfa Pomorskiego na wysokości budynku Gryfa Pomorskiego 5. Składający uwagę ponadto wskazuje na potrzebę urządzenia zjazdu z ul. Gen. W. Andersa na wysokość ul. Gryfa Pomorskiego 1-3.	118.KDG/KD T 222.KDW		Uwaga nieuwzględniona. Zezwolenie na zjazd z drogi publicznej na wewnętrzną, lub na posesję, należy do kompetencji zarządcy drogi (w tym przypadku Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy). Wskazanie miejsca zjazdu z drogi publicznej nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku planu, wyłącznie dla celów informacyjnych, wskazany został orientacyjny układ jezdnii, który nie stanowi obowiązującego ustalenia planu. Projekt planu wskazuje na potrzebę równomiernego sytuowania zjazdów z ul. Gen. W. Andersa na teren osiedla mieszkaniowego, usytuowanego po zachodniej stronie tej ulicy. Projekt planu zakłada dostępność osiedla do ul. Gen. W. Andersa poprzez skrzyżowania z drogami publicznymi 128.KDL i 151.KDD oraz poprzez zjazdy na drogę wewnętrzną. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Tereny nie stanowił przedmiotu ponownego wyłożenia.
o. Zmiana przeznaczenia nieruchomości nr 7/35 i 7/36 obr. 433 z terenów zieleni urządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. „Spółdzielnia nie będzie utrzymywać lasu, jak to ma miejsce na Osiedlach Bajka, Przylesie i Bohaterów	102.ZP		Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z obowiązującym mpzp osiedli „Zofin” i „Niepodległości” przedmiotowe nieruchomości położone są w granicach terenu B3Z – teren zieleni urządzonej parkowej ogólnie dostępny i stanowią część większego terenu zadrzewionego (działki porośnięte są ok. 40 – letnimi sosnami) tworzącego system rekreacji dla mieszkańców Fordonu, w tym dla członków FSM. Plan nie zabrania dokonywania regulacji terenowo-prawnych w zakresie gruntów zadrzewionych.
p. Konieczność wyłączenia z terenu 19.MW siedziby Administracji Osiedli, usytuowanej przy ul. Wyzwolenia 95 i przeznaczenie tego terenu wyłącznie pod usługi	19.MW		Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia projektu planu zapewnią możliwość funkcjonowania istniejącej administracji osiedla, wraz z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków. Rozwiązanie przyjęte w planie jest zgodne z wnioskiem FSM złożonym do projektu planu. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
r. Zapewnienie możliwości zjazdu z ul. Wyzwolenia i ul. Derdowskiego na nieruchomość przy ul. Wyzwolenia 95.			Uwaga nieuwzględniona. Wskazanie miejsca zjazdu nie stanowi elementu regulacji planu miejscowego. Projekt planu określa, że obsługę transportową dla terenu 19.MW zapewniają tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych. Zezwolenie na zjazd wydaje zarządca drogi w trybie decyzji administracyjnej. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
s. Brak zgody na wyznaczenie drogi rowerowej w granicach terenu 178.KPXR, ze względu na brak kontynuacji komunikacji oraz stan własnościowy nieruchomości.	178.KPXR		Uwaga nieuwzględniona. Teren 178.KPXR stanowi fragment planowanego ciągu pieszo-rowerowego (ogólnodostępnego), który łączy w linii prostej osiedla Tatrzańskie, Niepodległości oraz Pałecz, od ulicy Pelplińskiej, poprzez Wyzwolenia, Gen. Andersa – tramwaj do Fordonu, do ul. Bora-Komorowskiego i dalej nad Wisłę. Budowa dróg rowerowych stanowi inwestycję celu publicznego.
t. Brak zgody na obsługę transportową terenów 74.U i 90.UP z południowego odcinka drogi 136.KDD. Wskazana jest obsługa od strony północnej	136.KDD		Uwaga nieuwzględniona. W planie przyjęto zasadę, że obsługę transportową poszczególnym terenom zapewniają tereny przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych. Tereny 74.U i 90.UP posiadają dostęp do dróg publicznych od strony wschodniej, zachodniej i północnej. W tej sytuacji wyznaczenie jeszcze jednej drogi, wzdłuż północnej granicy ww. terenów, jest bezcelowe.
u. Zmiana przeznaczenia terenów 65.MN na 65.MN/U, 26.MW na 26.MW/U, 26a.MW na 26a.MW/U oraz 27.MW na 27.MW/U.	65.MN 26.MW 26a.MW 27.MW		Uwaga nieuwzględniona. W granicach terenu 65.MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), zgodnie z przepisami odrębnym, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Zgodnie z powyższym, w granicach terenu 65.MN istnieje możliwość wprowadzenia funkcji usługowych w lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. W granicach terenów 26.MW, 26a.MW i 27.MW w projekcie planu dopuszczono sytuowanie funkcji usługowych w formie lokali usługowych, wbudowanych w pierwszą kondygnację nadziemną budynku wielorodzinnego. Jednocześnie projekt planu w sąsiedztwie terenów 26.MW, 26a.MW, 27.MW oraz 65.MN wyznacza dwa znaczące tereny przeznaczone pod zabudowę usługową. Uwaga została powtórzona na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
w. Brak zgody na wydzielenie terenów pod drogi rowerowe 178.KPXR i 179.KPXR.	178.KPXR		Uwaga nieuwzględniona. Wydzielenie dróg rowerowych z możliwością budowy chodnika w granicach terenów 178.KPXR i 179.KPXR ma na celu

		Ścieżki rowerowe należy urządzić w granicach terenów 102.ZP, 103.ZP i 105.ZP.	179.KPXR	zabezpieczenie możliwości swobodnej komunikacji pieszo-rowerowej w ramach osiedla, w relacji wschód – zachód, tj. od linii tramwajowej do osiedla Niepodległości i Tatrzańskiego. Urządzenie ścieżek rowerowych wyłącznie w granicach terenów ZP nie zapewni dostępności do wbudowanej linii tramwajowej, gdyż w ramach terenów zieleni nie ma możliwości urządzenia ciągów pieszo-rowerowych na odcinku od ul. Wyzwolenia do ul. Gen. W. Andersa; tereny zieleni oznaczone symbolem ZP, są oddzielone od ul. Gen. Andersa terenami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, która utworzy swoistą barierę dla ruchu pieszego i rowerowego. Dlatego konieczne jest wyznaczenie publicznie dostępnych ciągów pieszo-rowerowych.
		x. Brak zgody na dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Takie dopuszczenie byłoby możliwe, o ile działki sąsiednie należą do jednego właściciela	Tereny oznaczone symbolem MW	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga złożona na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W celu ułatwienia procesu inwestycyjnego, w graniach terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszczona została możliwość sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Powyższe nie zwalnia inwestora od uwzględnienia w projekcie budowlanym przepisów dotyczących m.in. kwestii przeciwpożarowych, doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych i inne. Przepis ma ułatwić np. dobudowy/przybudowy do ścian szczytowych istniejących budynków, pozbawionych otworów okiennych i drzwiowych, wzdłuż których przebiega granica działki budowlanej.
		y. Ustalenie w projekcie planu wskaźników związanych z zabudową oraz zagospodarowaniem w odniesieniu do danego terenu, a nie w odniesieniu do działki budowlanej	27.MW 26.MW 26a.MW	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki i parametry, takie jak intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, są ustalane w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (art. 15 ust.2 ustawy opizp).
		z. Brak zgody na dojazd do terenów 92.US poprzez południowy odcinek drogi 138.KDD.	138.KDD	Uwaga nieuwzględniona. Ze względów funkcjonalnych i własnościowych, przedmiotowy odcinek drogi pozostaje jedynym sposobem na obsługę transportową (dojazdy, parkowanie) dla terenu 92.US – tj. dojazd poprzez drogę publiczną wyznaczoną po południowo- wschodniej stronie terenu 75.U. Powtórzenie uwagi z pierwszego wyłożenia.
10	Mieszkańcy budynku wielorodzinnego 02.10.2015 12.01.2016	a. Brak zgody na korzystanie z dróg oznaczonych symbolami B30KD i B47.KD przez mieszkańców nowych budynków wielorodzinnych. b. brak zgody na dopuszczenie możliwości urządzenia dojeżdż i dojazdów do nowych bloków w granicach terenów 20.MW, 20a.MW, z dróg dojazdowych wokół bloku Wyzwolenia 79, należących do Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.	B30KD B47KD 20.MW 20a.MW	Uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa. Projekt planu nie wyznacza dróg o symbolach B30KD i B47KD. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 20.10.2015 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu mpzp „Fordon: Zofin, Niepodległości i Łoskoń- część południowa” w Bydgoszczy (wyłożenie odbyło się od 17.08-16.09.2015r.), uwaga dotycząca zasad obsługi transportowej nieruchomości położonych w sąsiedztwie bloku przy ul. Wyzwolenia 79, nie została uwzględniona. Wyjaśnienia zasad obsługi transportowej ww. nieruchomości- jak w poz. 9 lit. e). *) W wyniku wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, usunięty został z ustaleń projektu planu symbol terenu 20a.MW, a jego obszar został włączony w granice terenu 20.MW.
11	Osoba fizyczna 09.02.2016	a. zmiany zapisu §18.2.c), dotyczącego możliwości sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną; składający uwagę wnosi o dopuszczenie sytuowania budynków jw. wyłącznie w sytuacji gdy sąsiadujące działki należą do jednego właściciela b. zmiany wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów w granicach terenów 20.MW, 20a.MW z 1,2 na mieszkanie, na 1,5 na mieszkanie	Tereny oznaczone symbolem MW 20.MW 20a.MW *)	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga złożona na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W celu ułatwienia procesu inwestycyjnego, w graniach terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszczona została możliwość sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Powyższe nie zwalnia inwestora od uwzględnienia w projekcie budowlanym przepisów dotyczących m.in. kwestii przeciwpożarowych, doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych i inne. Przepis ma ułatwić np. dobudowy/przybudowy do ścian szczytowych istniejących budynków, pozbawionych otworów okiennych i drzwiowych, wzdłuż których przebiega granica działki budowlanej. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga złożona na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W rejonie skrzyżowania ul. Pelplińskiej i Braci Czarlińskich projekt planu przewiduje budowę garażu wielopoziomowego (teren 231.KSg). Mając na uwadze fakt, że tereny 20.MW, 20a.MW*) położone są w jego bezpośrednim sąsiedztwie,

				możliwość korzystania z garażu przez mieszkańców tych terenów jest większa w stosunku do zamieszkujących tereny w większej odległości. Dlatego też dla zabudowy w granicach 20.MW, 20a.MW *) ustalony został wskaźnik 1,2 miejsca do parkowania na mieszkanie. *) W wyniku wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, usunięty został z ustaleń projektu planu symbol terenu 20a.MW, a jego obszar został włączony w granice terenu 20.MW.
12	Osoba fizyczna 12.02.2016 (data nadania: 11.02.2016r.)	a. Wykreślenie z ustaleń projektu planu możliwości sytuowania sportu i rekreacji, oświetlenia i monitoringu, szatni, obiektów magazynowania sprzętu sportowego, małej gastronomii oraz innych obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji (§29 pkt 2 lit. j-o).	102.ZP	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga złożona na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dopuszczenie możliwości sytuowania urządzeń sportowo- rekreacyjnych jest zgodne z obowiązującym mpzp osiedli „Zofin” i „Niepodległości” z 2002r. Ponadto, teren 102.ZP stanowi część zwartego terenu „parku leśnego” w ramach którego powstawać mogą obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, umożliwiające atrakcyjne formy spędzania czasu mieszkańców osiedla. Szczegółowa lokalizacja obiektów sportowo-rekreacyjnych będzie każdorazowo ustalana na etapie przygotowania inwestycji do realizacji.

załącznik nr 3
do uchwały nr XXVII/502/16
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 23 marca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE Rady Miasta Bydgoszczy

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Fordon: Zofin, Niepodległości i Łoskoń- część południowa” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.), Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu.

Budowa dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

115. KDG, 116.KDG, 117.KDG/KDT, 118.KDG/KDT, 123.KDL, 124.KDL, 128.KDL, 129.KDL, od 130.KDD do 134.KDD, 139.KDD, 142.KDD, 143.KDD, od 147.KDD do 150.KDD, od 152.KDD do 154.KDD, 159.KDD, 155.KDX, od 157.KDX do 161.KDX, 163.KDX, 169.KDX, od 172.KPXR do 183.KPXR, 218.KPXR, 255.KPXR.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjęte Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.,
- Strategia Rozwoju Bydgoszczy do 2030 r., przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/1045/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 listopada 2013 r.,
- Uchwała Nr XXXII/650/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 3 października 2012 r. w sprawie uchwalenia Planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2013-2017.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno- technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z podmiotowymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005r. Nr 267 poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu miasta, zostaną zapisane w uchwale budżetowej.