

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczeki, Hłzecka, Grabowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 i z 2014r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i z 2014r. poz. 379), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXV/3/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 18 stycznia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczeki, Hłzecka, Grabowiecka, a także stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowiec Świętokrzyski, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r. wraz ze zmianą Nr 1 zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXVII/28/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 marca 2013r., Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE PLANU

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczeki, Hłzecka, Grabowiecka, zwany dalej "planem". Obszar objęty planem ogranicza: od zachodu i północy – granica administracyjna miasta; od wschodu – granica administracyjna miasta i ulica Hłzecka, od południa – granica działki nr ew. 9/2 (obręb 3, arkusz 2), ulica Las Rzeczeki oraz granice działek nr ew.: 62/2, 63/2 i 4 (obręb 2, arkusz 4).

§ 2. 1. Plan łącznie stanowią:

- 1) tekst planu zawarty w niniejszej uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały – rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały – rozstrzygnięcia Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały – rozstrzygnięcia Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **"dominancie architektonicznej"** – należy przez to rozumieć część budynku o wysokich walorach architektonicznych, dominującą swoimi gabarytami oraz formą nad otoczeniem i koncentrującą uwagę obserwatora;
- 2) **"działce budowlanej"** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z tym zastrzeżeniem, że nadziemna część budynku nie może wykaczać poza zewnętrzną krawędź linii, z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 4 ust. 2, pkt 2;
- 4) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z tym zastrzeżeniem, że zewnętrzna krawędź frontowej ściany przynajmniej jednego budynku lokalizowanego w obrębie działki budowlanej musi się pokrywać z zewnętrzną krawędzią linii oraz że nadziemna część budynku nie może wykaczać poza zewnętrzną krawędź linii, z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 4 ust. 2, pkt 2;
- 5) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych;
- 6) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 7) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił mniej niż 50% powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych;
- 8) **"teren"** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 9) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **"usługach nieuciążliwych"** – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane obowiązkowo sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **"usługach użyteczności publicznej"** – należy przez to rozumieć rodzaje usług nieuciążliwych, dopuszczone w budynkach użyteczności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, który uzupełnia pod względem funkcjonalnym przeznaczenie terenu, i który nie może występować na działce w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów układu komunikacyjnego, które mogą obejmować powierzchnię całej działki i obsługiwać tereny znajdujące się poza terenem, na którym zostaną zlokalizowane;
- 13) **"powierzchni zabudowy"** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie

ścian parteru lub kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys wykracza poza obrys parteru;

- 14) **"powierzchni całkowitej zabudowy"** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych poszczególnych kondygnacji budynku w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku;
- 15) **"reklamie"** – należy przez to rozumieć tablice reklamowe, szyldy reklamowe i urządzenia reklamowe wraz z konstrukcją służącą do ich zamocowania;
- 16) **"wysokości zabudowy"** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu;
- 17) **"zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej"** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowanych w ust. 2, należy stosować definicje zgodne z odpowiednimi powszechnie obowiązującymi przepisami.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu to:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) dominanta architektoniczna;
- 6) przeznaczenia terenu, określone poniższymi symbolami:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **UP/MN** – teren zabudowy usług użyteczności publicznej i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) **UP** – teren zabudowy usług użyteczności publicznej;
 - d) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - e) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
 - f) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - g) **ZL** – teren lasu;
 - h) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - i) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - j) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
 - k) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - l) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
 - m) **KPJ** – teren publicznej komunikacji pieszo – jezdnej;
 - n) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
 - o) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych oraz okresowo występujących zastoisk wodnych w sąsiedztwie cieków wodnych;
- 9) strefa wykonania budowli zapewniającej utrzymanie ciągłości w przepływie wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) ścieżka dla rowerów.

2. Oznaczenia graficzne planu o charakterze informacyjnym to:

- 1) granica miasta;
- 2) pomnik – miejsce upamiętniające rozstrzelanie grupy mieszkańców wsi Karczma Miłkowska w czasie II wojny światowej;
- 3) ciek wodny - niewydzielony w liniach rozgraniczających;
- 4) granica pasa technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia;
- 5) sieć energetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 6) sieć energetyczna kablowa średniego napięcia;
- 7) wewnętrzna stacja trafo;
- 8) proponowane granice działek.

3. Oznaczenie terenów w planie następuje według poniższych zasad:

- 1) poszczególne tereny oznaczone są niepowtarzalnym symbolem;
- 2) oznaczenia terenów komunikacji publicznej składają się z:
 - a) numeru o charakterze porządkowym, od **1** do **36**;
 - b) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz klasę drogi;
- 3) oznaczenia terenów innych, niż wymienione w pkt 2, składają się z:
 - a) litery o charakterze porządkowym, od **A** do **G**;
 - b) numeru o charakterze porządkowym:
 - w obrębie litery **A**, od **1** do **9**;
 - w obrębie litery **B**, od **1** do **7**;
 - w obrębie litery **C**, od **1** do **9**;
 - w obrębie litery **D**, od **1** do **11**;
 - w obrębie litery **E**, od **1** do **14**;
 - w obrębie litery **F**, od **1** do **9**;
 - w obrębie litery **G**, od **1** do **21**;
 - c) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 4. 1. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w §3 ust. 1 pkt 6 oraz w §5 ÷ §17 planu.

2. Plan zawiera poniższe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, z wykluczeniem rozbudowy i nadbudowy;
 - b) wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy;
 - c) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy działki budowlanej niż dopuszczone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości pomniejszenia tej odległości;
 - d) o wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;

- 2) w zakresie lokalizowania nowej zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz termoizolacji;
 - b) obiektów małej architektury, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, urządzeń dla niepełnosprawnych, ogrodzeń, miejsc do składowania odpadów oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolami: **ZP, ZL, WS, KDW, KDL, KDD, KDW, KPJ, KPX, IE**;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, UP/MN, UP** dopuszczenie lokalizowania reklam na zasadach:
 - wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek budowlanych, na których zostaną usytuowane;
 - na terenach oznaczonych symbolem: **MN** dopuszczenie lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 1m² w obrębie jednej działki budowlanej;
 - na terenach oznaczonych symbolami: **UP/MN, UP** dopuszczenie lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 2m² w obrębie jednej działki budowlanej;
 - umieszczania reklam na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - zakazu lokalizowania reklam na ogrodzeniach oraz reklam wolno stojących;
 - zakazu lokalizowania reklam multimedialnych;
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **U, US** dopuszczenie lokalizowania reklam na zasadach:
 - wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek budowlanych, na których zostaną usytuowane;
 - lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej maksymalnej – 6m² w obrębie jednej działki budowlanej.

3. Plan zawiera poniższe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę budowlaną, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem: **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) na terenach oznaczonych symbolem: **UP/MN** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- c) na terenie oznaczonym symbolem: **US** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

4. Plan nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających ochrony.

5. Plan zawiera poniższe ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu znajduje się pas technologiczny od napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15kV, po 8m w każdą stronę od osi skrajnego przewodu linii energetycznej, który należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek oraz lokalizowania zabudowy;
- 2) na terenach: **1.KDZ, 14.KDL, 19.KDL, 20.KDL, 36.KDD** wyznacza się strefy wykonania budowli zapewniających utrzymanie ciągłości w przepływie wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) w zakresie zachowania ciągłości okresowych cieków wodnych ustala się:
 - a) nakaz wykonania urządzeń i budowli zapewniających utrzymanie ich ciągłości;
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegów;
 - c) dopuszczenie skanalizowania;
- 4) w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa dopuszcza się lokalizowanie syren alarmowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Plan zawiera poniższe ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych;
- 2) w wyniku scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach odrębnych, ustala się następujące parametry działek pod infrastrukturę techniczną:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 10m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 3m;
 - c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 45⁰ ÷ 135⁰.

7. Plan zawiera poniższe ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) podczas prac inwestycyjnych nakazuje się uwzględnić strefy techniczne, eksploatacyjne itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami dróg oraz terenami o innym przeznaczeniu, w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej oraz rozbudowanej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- b) dopuszczenie stosowania przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;
 - d) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu bezpośrednio do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi i/lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
 - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu i/lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
 - c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni min. 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) realizację zasilania z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym;
 - b) nakaz skablowania istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
 - b) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - b) stosowanie proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się na terenach oznaczonych symbolem **MN** dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ostrowiec Świętokrzyski”, ustalonym przez gminę.
- 8. Plan zawiera poniższe ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, pod warunkiem, że nie będzie ono źródłem uciążliwości wykraczającej poza granicę działki inwestora, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **US** dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1.MN, A3.MN, A5.MN, A7.MN, B1.MN, B3.MN, B5.MN, C1.MN, C4.MN, C5.MN, C7.MN, D1.MN, D3.MN, D7.MN, D8.MN, E4.MN, E6.MN, E10.MN, E12.MN, E13.MN, F1.MN, F2.MN, F3.MN, F6.MN, F9.MN, G1.MN, G2.MN, G3.MN, G4.MN, G7.MN, G8.MN, G13.MN, G14.MN, G18.MN jako przeznaczenie terenu ustala się – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojść;
 - d) dojazdów;
 - e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolem: MN;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie lokali z usługami użyteczności publicznej:
 - a) z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów, myjni samochodowych i stacji LPG;
 - b) wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;
- 4) na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej od jednej strony, ustala się lokalizowanie głównej bryły budynku mieszkalnego w sposób równoległy do linii rozgraniczającej z tą drogą;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 5m;
- 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,3;
 - b) minimalna – 0,1;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;
- 9) ustala się strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, w zasięgu której:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków;
 - b) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
 - c) nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - d) nakazuje się zachowanie naturalnie występującej zieleni;

- e) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnej z typem siedliska występującym na danej działce;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%, w tym 90% w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, liczonej bez powierzchni biologicznie czynnej pomniejszonej o ogrodzenie;
- 11) stosowanie dachów:
- a) dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - b) płaskich na – 20% powierzchni zabudowy budynku z funkcją mieszkalną;
- 12) stosowanie pokrycia dachów: dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 14) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia):
 - minimalnie w – 80% – w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
 - minimalnie w – 60% – na powierzchni niewymienionej w tirecie 1;
 - ustalenia wymienione w tirecie 1 i 2 nie dotyczą strefy wjazdowej i wejściowej na działkę budowlaną;
 - c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
 - d) zakaz lokalizowania ogrodzeń do strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** w odległości mniejszej niż – 5m;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej istniejących i projektowanych budynków o funkcji mieszkalnej i garażowej łącznie;
- 16) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w obrębie działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana;
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie – 3 garażowych miejsc do parkowania w obrębie jednej działki budowlanej;
 - f) lokalizowanie garażowych miejsc do parkowania na samochody osobowe;
- 17) dopuszcza się zjazdy do działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) **A1.MN** z terenów: **3.KDL, 4.KDL, 21.KDD**;
 - b) **A3.MN** z terenów: **4.KDL, 21.KDD, 22.KDD**;

- c) A5.MN z terenów: 3.KDL, 4.KDL, 6.KDL, 24.KDD;
- d) A7.MN z terenów: 6.KDL, 24.KDD;
- e) B1.MN z terenów: 1.KDZ, 4.KDL, 22.KDD;
- f) B3.MN z terenów: 1.KDZ, 4.KDL, 25.KDD;
- g) B5.MN z terenów: 1.KDZ, 6.KDL;
- h) C1.MN z terenów: 1.KDZ, 5.KDL, 23.KDD;
- i) C4.MN z terenów: 5.KDL, 23.KDD;
- j) C5.MN z terenów: 1.KDZ, 7.KDL, 23.KDD;
- k) C7.MN z terenów: 7.KDL, 23.KDD;
- l) D1.MN z terenów: 3.KDL, 6.KDL, 8.KDL, 10.KDL, 26.KDD;
- m) D3.MN z terenu: 6.KDL;
- n) D7.MN z terenów: 8.KDL, 10.KDL, 26.KDD;
- o) D8.MN z terenów: 8.KDL, 27.KDD;
- p) E4.MN z terenów: 6.KDL, 9.KDL, 28.KDD;
- q) E6.MN z terenów: 9.KDL, 28.KDD;
- r) E10.MN z terenów: 9.KDL, 12.KDL, 29.KDD;
- s) E12.MN z terenów: 9.KDL, 12.KDL, 29.KDD, 30.KDD;
- t) E13.MN z terenów: 1.KDZ, 9.KDL, 12.KDL, 30.KDD;
- u) F1.MN z terenów: 2.KDZ, 3.KDL, 10.KDL, 13.KDL, 31.KDD;
- v) F2.MN z terenów: 10.KDL, 13.KDL, 31.KDD, 32.KDD;
- w) F3.MN z terenów: 10.KDL, 11.KDL, 13.KDL, 14.KDL, 32.KDD;
- x) F6.MN z terenów: 13.KDL, 14.KDL;
- y) F9.MN z terenów: 2.KDZ, 13.KDL, 14.KDL, 17.KDL, F8.KDW;
- z) G1.MN z terenów: 11.KDL, 12.KDL, 14.KDL, 15.KDL, 33.KDD;
- aa) G2.MN z terenów: 12.KDL, 15.KDL, 33.KDD, 34.KDD;
- bb) G3.MN z terenów: 12.KDL, 15.KDL, 34.KDD, 35.KDD;
- cc) G4.MN z terenów: 12.KDL, 15.KDL, 19. KDL, 35.KDD;
- dd) G7.MN z terenów: 14.KDL, 15.KDL, 36.KDD;
- ee) G8.MN z terenu: 14.KDL;
- ff) G13.MN z terenów: 14.KDL, 18.KDL, 36.KDD;
- gg) G14.MN z terenów: 15.KDL, 19.KDL, 36.KDD;
- hh) G18.MN z terenów: 18.KDL, 19.KDL, 36.KDD.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową na 2000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową – 25m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) $80^{\circ} \div 100^{\circ}$;
 - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się:
 - a) nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych;
 - c) zakaz wykonywania piwnic;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **C1.MN** znajduje się pomnik – miejsce upamiętniające rozstrzelanie grupy mieszkańców Karczmy Miłkowskiej w czasie II wojny światowej, w odniesieniu do którego ustala się dopuszczenie:
 - a) zmiany formy architektonicznej;
 - b) zmiany lokalizacji.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D5.UP/MN, D9.UP/MN, E3.UP/MN, E5.UP/MN ustala się jako przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowę usług użyteczności publicznej z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów, myjni samochodowych i stacji LPG;
- 2) towarzyszące: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojść;
 - d) dojazdów;
 - e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **UP/MN**;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;
- 3) w obrębie jednej działki dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) jednego budynku usługowego; lub
 - b) jednego budynku usługowego z lokalem mieszkalnym; lub
 - c) jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego;
- 4) nakaz lokalizowania zabudowy z funkcją usługową w pierwszym rzędzie budynków, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) z funkcją usługową i mieszkalną: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 5m;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,4;
 - b) minimalna – 0,1;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 8) ustala się strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, w zasięgu której:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków;
 - b) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;

- c) nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- d) nakazuje się zachowanie naturalnie występującej zieleni;
- e) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnej z typem siedliska występującym na danej działce;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, w tym 90% w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, liczonej bez powierzchni biologicznie czynnej pomniejszonej o ogrodzenie;
- 10) stosowanie dachów:
 - a) dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^0 \div 45^0$;
 - b) płaskich na – 20% powierzchni zabudowy budynku z funkcją usługową i mieszkalną;
- 11) stosowanie pokrycia dachów: dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 13) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia):
 - minimalnie w – 80% – w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
 - minimalnie w – 60% – na powierzchni niewymienionej w tiret 1;
 - ustalenia wymienione w tiret 1 i 2 nie dotyczą strefy wjazdowej i wejściowej na działkę budowlaną;
 - c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 łóżka + 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - c) dla usług niewymienionych w lit.: a, b – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte $35m^2$ powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - d) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub lokal mieszkalny;
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w obrębie działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana;
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży;
 - g) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie – 3 garażowych miejsc do parkowania w obrębie jednej działki budowlanej;
 - h) lokalizowanie garażowych miejsc do parkowania na samochody osobowe;
- 15) dopuszcza się zjazdy do działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) **D5.UP/MN** z terenów: **27.KDD, E1.KPJ**;
- b) **D9.UP/MN** z terenów: **27.KDD, E1.KPJ**;
- c) **E3.UP/MN** z terenów: **28.KDD, E1.KPJ**;
- d) **E5.UP/MN** z terenów: **28.KDD, E1.KPJ**.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę z funkcją usługową i mieszkalną na 2000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę z funkcją usługową i mieszkalną – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę z funkcją usługową i mieszkalną – 25m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) $80^0 \div 100^0$;
 - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B6.UP, E8.UP, F5.UP jako przeznaczenie terenu ustala się - zabudowę usług użyteczności publicznej z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów, myjni samochodowych i stacji LPG.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojść;
 - c) dojazdów;
 - d) miejsc do parkowania, w tym garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolem: **UP**;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzonej;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B6.UP, E8.UP** ukształtowanie części budynku w taki sposób, aby stanowiła dominantę architektoniczną;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) niestanowiącej dominanty architektonicznej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
 - b) stanowiącej dominantę architektoniczną: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 13m;
- 4) maksymalny udział powierzchni dominanty w powierzchni zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,5;

- b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 7) ustala się strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, w zasięgu której:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków;
 - b) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
 - c) nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - d) nakazuje się zachowanie naturalnie występującej zieleni;
 - e) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnej z typem siedliska występującym na danej działce;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, w tym 90% w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, liczonej bez powierzchni biologicznie czynnej pomniejszonej o ogrodzenie;
- 9) stosowanie dachów:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **F5.UP**:
 - dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^0 \div 45^0$;
 - płaskich na – 20% powierzchni zabudowy budynku;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B6.UP**, **E8.UP** o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 10) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia):
 - minimalnie w – 80% – w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
 - minimalnie w – 60% – na powierzchni niewymienionej w tiret 1;
 - ustalenia wymienione w tiret 1 i 2 nie dotyczą strefy wjazdowej i wejściowej na działkę budowlaną;
 - c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
 - d) zakaz lokalizowania ogrodzeń do strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS** w odległości mniejszej niż – 5m;
- 13) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 łóżka + 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
 - d) dla usług niewymienionych w lit: a, b, c – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;

- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w obrębie działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana;
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 15) dopuszcza się zjazdy do działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **B6.UP** z terenu: **6.KDL**;
 - b) **E8.UP** z terenu: **11.KDL**;
 - c) **F5.UP** z terenu: **13.KDL**.
- 3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową na 2000m².**
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 2000m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 25m;
 - 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) $80^{\circ} \div 100^{\circ}$;
 - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się:**
 - 1) nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - 2) zakaz zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych;
 - 3) zakaz wykonywania piwnic.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: D4.U, D10.U, D11.U, E2.U, E7.U, E9.U, G19.U ustala się jako przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę usług nieuciążliwych, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów, myjni samochodowych i stacji LPG;
 - 2) zabudowę usług zdrowia i opieki społecznej;
 - 3) zabudowę zamieszkania zbiorowego.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:**
- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojść;
 - c) dojazdów;
 - d) miejsc do parkowania, w tym garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego przewidzianych do obsługi terenów oznaczonych symbolem: U;

- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- f) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,5;
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się strefę koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, w zasięgu której:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków;
 - b) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;
 - c) nakazuje się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - d) nakazuje się zachowanie naturalnie występującej zieleni;
 - e) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnej z typem siedliska występującym na danej działce;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, w tym 90% w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, liczonej bez powierzchni biologicznie czynnej pomniejszonej o ogrodzenie;
- 7) stosowanie dachów:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D4.U**, **D10.U**, **D11.U**, **E2.U**, **E7.U**, **E9.U**;
 - dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^0 \div 45^0$;
 - płaskich na – 20% powierzchni zabudowy budynku;
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **G19.U** o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia):
 - minimalnie w – 80% – w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
 - minimalnie w – 60% – na powierzchni niewymienionej w tirecie 1;
 - ustalenia wymienione w tirecie 1 i 2 nie dotyczą strefy wjazdowej i wejściowej na działkę budowlaną;
 - c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
- 11) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 łóżka + 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;

- c) 1 miejsce do parkowania na 4 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
- d) dla usług niewymienionych w lit. a, b, c – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w obrębie działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana;
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 13) dopuszcza się zjazdy do działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **D4.U** z terenów: **6.KDL, E1.KPJ**;
 - b) **D10.U** z terenów: **8.KDL, 10.KDL**;
 - c) **D11.U** z terenu: **8.KDL**;
 - d) **E2.U** z terenów: **6.KDL, E1.KPJ**;
 - e) **E7.U** z terenu: **9.KDL**;
 - f) **E9.U** z terenów: **9.KDL, 12.KDL**;
 - g) **G19.U** z terenów: **1.KDZ, 19.KDL**.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową na 2000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 25m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) 80⁰ ÷ 100⁰;
 - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się:

- 1) nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
- 2) zakaz zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakaz wykonywania piwnic.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: F4.US ustala się jako przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) towarzyszące: zabudowę usług użyteczności publicznej z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów, myjni samochodowych i stacji LPG.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojść;
 - c) dojazdów;
 - d) miejsc do parkowania, w tym garaży wbudowanych w bryły budynków usługowych przewidzianych do obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **F4.US**;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 13m;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 0,4;
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 9) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia):
 - minimalnie w – 80% – w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
 - minimalnie w – 60% – na powierzchni niewymienionej w tiret 1;
 - ustalenia wymienione w tiret 1 i 2 nie dotyczą strefy wjazdowej i wejściowej na działkę budowlaną;
 - c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
- 10) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 łóżka + 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
 - d) dla usług niewymienionych w lit: a, b, c – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w obrębie działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

12) dopuszcza się zjazdy do działek z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.KDZ, 16.KDL**.

3. Ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową na 5000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 5000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 50m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) $80^0 \div 100^0$;
 - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się:
 - a) nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania;
 - b) zakaz zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż – 5m od zewnętrznego brzegu cieków wodnych.

6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania

i użytkowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) tymczasowe zagospodarowanie: rodzinne ogrody działkowe;
- 2) nie określa się wymiaru czasowego tymczasowego zagospodarowania, może być ono realizowane do zaniechania jego użytkowania;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - altan;
 - obiektów małej architektury;
 - dojść;
 - dojazdów;
 - miejsc do parkowania;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - zieleni urządzonej;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
 - c) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

- d) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia) minimalnie w – 60%;
 - stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania na 4 ogrody pracownicze;
 - wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi ogrodów pracowniczych należy lokalizować w obrębie terenu;
 - realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: B7.ZP, E14.ZP ustala się jako przeznaczenie terenu - zieleni urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) ścieżek dla rowerów;
 - c) dojść;
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%;
- 3) dopuszcza się grodzenie działek na zasadach:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia) – 80%;
 - c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B7.ZP** częściowo oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E14.ZP** w całości znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych i w jej zasięgu ustala się zakaz zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A2.ZL, A4.ZL, A6.ZL, A8.ZL, B2.ZL, B4.ZL, C2.ZL, C3.ZL, C6.ZL, C9.ZL, D2.ZL, G9.ZL, G10.ZL, G12.ZL, G15.ZL, G17.ZL, G21.ZL ustala się jako przeznaczenie terenu - las.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się grodzenie działek związane z prowadzeniem produkcji leśnej na zasadach:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- b) stosowanie ogrodzeń ażurowych (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia) minimalnie w – 80%;
- c) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60m;
- d) zakaz lokalizowania ogrodzeń do strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **WS** w odległości mniejszej niż – 5m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: F7.WS, G11.WS, G16.WS ustala się jako przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 - uzupełniający sposób zagospodarowania w formie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDL, 12.KDL, 13.KDL, 14.KDL, 15.KDL, 16.KDL, 17.KDL, 18.KDL, 19.KDL, 20.KDL, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD, 32.KDD, 33.KDD, 34.KDD, 35.KDD, 36.KDD ustala się jako przeznaczenie terenu:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.KDZ**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14m (na odcinku stanowiącym część szerokości drogi znajdującej się na obszarze planu) ÷ 30m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2.KDZ**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9m (na odcinku stanowiącym część szerokości drogi znajdującej się na obszarze planu) ÷ 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5.KDL**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- b) ścieżka dla rowerów;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 12) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 13) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **13.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 14) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **14.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 15) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **15.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 16) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **16.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- 17) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **17.KDL**:
 - a) część szerokość drogi w liniach rozgraniczających zlokalizowanej na obszarze planu – 6m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 18) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **18.KDL**:
 - a) część szerokość drogi w liniach rozgraniczających zlokalizowanej na obszarze planu – 6m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 19) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **19.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
- 20) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **20.KDL**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;

- b) ścieżka dla rowerów;
 - 21) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **21.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 22) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **22.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 23) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **23.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 11,5m ÷ 14m;
 - b) plac do zawracania samochodów;
 - c) ścieżka dla rowerów;
 - 24) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **24.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 25) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **25.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 26) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **26.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 27) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **27.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 28) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **28.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 29) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **29.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 30) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **30.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 31) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **31.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 32) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **32.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 33) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **33.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 34) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **34.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów;
 - 35) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **35.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - 36) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **36.KDD**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) ścieżka dla rowerów.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.**

5. Ustala się warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **1.KDZ**:
 - a) znajduje się w ciągu ul. Iłżeckiej;
 - b) powiązania od północy z drogą na terenie gminy Kunów;
 - c) powiązania od południa z ul. Iłżecką na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 2) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **2.KDZ**:
 - a) znajduje się w ciągu ul. Kasztanowej;
 - b) powiązania od zachodu z drogą na terenie gminy Kunów;
 - c) powiązania od południa z ul. Kasztanową na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 3) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **3.KDL**:
 - a) znajduje się w ciągu ul. Las Rzeczeki;
 - b) powiązania od północy z drogą na terenie gminy Kunów;
- 4) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **14.KDL**:
 - a) znajduje się w ciągu ul. Las Rzeczeki;
 - b) powiązania od południa z ul. Las Rzeczeki na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 5) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **16.KDL** powiązania od południa z projektowaną drogą na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 6) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **17.KDL** stanowi część szerokości drogi w liniach rozgraniczających, powiązania od południa z ul. Las Rzeczeki na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 7) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **18.KDL** stanowi część szerokości drogi w liniach rozgraniczających, powiązania od południa z ul. Las Rzeczeki na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 8) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **19.KDL**: powiązania od południa z ul. Grabowiecką na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 9) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **20.KDL** powiązania od południa z ul. Zygmunta Krasińskiego na terenie miasta Ostrowiec Świętokrzyski;
- 10) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **21.KDD** brak ciągłości na terenie gminy Kunów;
- 11) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **22.KDD** brak ciągłości na terenie gminy Kunów;
- 12) droga oznaczona na rysunku planu symbolem: **23.KDD** brak ciągłości na terenie gminy Kunów.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: F8.KDW ustala się jako przeznaczenie terenu - drogę wewnętrzną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 - ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- 2) plac do zawracania samochodów.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: E1.KPJ ustala się jako przeznaczenie terenu - teren publicznej komunikacji pieszo – jezdnej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 - ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość terenu komunikacji w liniach rozgraniczających – 12m;
- 2) ścieżka dla rowerów.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: C8.KPX, G6.KPX ustala się jako przeznaczenie terenu - wydzielony ciąg pieszy.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 - ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **C8.KPX**:
 - a) szerokość terenu komunikacji w liniach rozgraniczających – 5m;
 - b) ścieżka dla rowerów;

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **G6.KPX** szerokość terenu komunikacji w liniach rozgraniczających – 3m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zasięgu strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych ustala się nakaz ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A9.IE, D6.IE, E11.IE, G5.IE, G20.IE ustala się jako przeznaczenie terenu - budowlę, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których mowa w ust. 1 - uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 POSTANOWIENIA KOŃCOWE PLANU

§ 18. Ustala się poniższe stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – 25%;
- 2) UP/MN, UP, U – 30%;
- 3) nie wymienionych w pkt 1 i 2 – 1%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowiec Świętokrzyski.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

.....
(podpis Radcy Prawnego)

Projektodawca: Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

Przedstawiający w imieniu Projektodawcy:
Marek Nowak – Naczelnik Wydziału Planowani i Rozwoju

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczeki, Ilżecka, Grabowiecka

U podstaw genezy sporządzenia niniejszego planu stoi rewaloryzacja unikatowego założenia przestrzennego z okresu międzywojennego "Miasta Ogrodu". Idea takich założeń przestrzennych została zapoczątkowana w Londynie pod koniec XIX wieku, w odpowiedzi na pogarszające się warunki życia w zagęszczających się dzielnicach miast powstałych w okresie rewolucji przemysłowej. Sformułowane przez Ebenezera Howarda miasta – ogrody zakładały powstanie niezależnych jednostek osadniczych, dobrze skomunikowanych z centrami miast, o uporządkowanej zabudowie zatopionej w zieleni, wyposażone w wielofunkcyjne tereny, w tym usługi o charakterze publicznym, zapewniające niezależność funkcjonalną i wysoki komfort życia mieszkańców.

Przykładem takiego właśnie zamysłu układu urbanistycznego jest "Miasto Ogród – Las Rzeczeki". Nakreślona koncepcja w latach trzydziestych ubiegłego wieku została doprowadzona przed II wojną światową do etapu kompleksowego podziału geodezyjnego. Natomiast w latach kolejnych, w sposób nieznaczny obszar ten został zainwestowany od strony południowo – wschodniej. W okresie powojennym układ geodezyjny nie został przekształcony i przetrwał w stanie praktycznie nienaruszonym do dnia dzisiejszego. W związku z unikatowym układem urbanistycznym i szansą na kontynuację wizji osadzonej w okresie międzywojennym, celowe jest zastosowanie odpowiednich instrumentów prawnych gwarantujących w perspektywie sukces rozwoju przestrzennego "Miasta Ogrodu". W tym celu przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego. Zaprojektowano na dużych działkach o znacznym udziale powierzchni biologicznie czynnej zabudowę głównie mieszkaniową – jednorodzinną, o ograniczonych możliwościach dalszej rozbudowy oraz wydzielono znaczną ilość terenów "zielonych", w tym obszary koncentracji powierzchni biologicznie czynnej w ramach poszczególnych działek budowlanych. Uwzględniono ponadto złożone warunki gruntowo-wodne, zabezpieczając przyszłych inwestorów przed konsekwencjami zbyt intensywnej ekspansji w kierunku cieków i zastoisk wodnych.

Zgodnie z art. 14. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i z 2014r. poz. 379) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym". Integralną częścią uchwały, o której mowa powyżej, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

Uchwałę Nr XXXV/3/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Las Rzeczeki, Ilżecka, Grabowiecka Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego podjęła w dniu 18 stycznia 2013r.

Następnie zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu i prognozy;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski do projektu planu;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu;

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10.04.2014 r. do 12.05.2014 r. oraz w dniu 25.04.2014r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 30.05.2014r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu;
- do projektu planu miejscowego wpłynęło 6 uwag, które nie zostały uwzględnione;
- zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1232, poz. 1238 i z 2014r. poz. 587) zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego niniejszej uchwały jest uzasadnione.