

UCHWAŁA NR LIII / 868 / 2009
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 31 marca 2009

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kamionka II” w Rzeszowie.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kamionka II”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 36,34 ha, położony przy granicy miasta Rzeszowa z gminą Krasne, pomiędzy ul. Jana Olbrachta i ul. Lwowską w Rzeszowie.

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 3

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN, o łącznej powierzchni około 10,77 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 3 MN/U, o łącznej powierzchni około 3,48 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/MN i 2MW/MN, o łącznej powierzchni około 1,61 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, o powierzchni 9,06 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U, o łącznej powierzchni około 5,38 ha, pod zabudowę usługową;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1ZP do 4ZP, o łącznej powierzchni około 1,52 ha, pod zieleni urządzoną;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, o łącznej powierzchni około 2,26 ha, pod drogi publiczne lokalne;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, o powierzchni około 0,63 ha, pod drogi publiczne dojazdowe;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW, o łącznej powierzchni około 1,20 ha, pod drogi wewnętrzne;
- 10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD/KX do 5KD/KX, o łącznej powierzchni około 0,43 pod ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 pkt 1 do 10, należy przez to rozumieć symbole zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą w ramach głównego przeznaczenia terenu różne sposoby zagospodarowania;
 - 2) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko),
 - 3) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, w tym handlu, które nie są zaliczone do inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
 - 4) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwartą zieleni wielopiętrową, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym 50% odmian zimozielonych), stanowiącą przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;
 - 5) wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej — należy przez to rozumieć przestrzeń wspólną dla mieszkańców kilku budynków wielorodzinnych, położona w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków, zagospodarowaną zielenią urządzoną niską, średniowysoką i wysoką, elementami małej architektury, urządzeniami sportowymi i innymi urządzeniami służącymi rekreacji dzieci i osób dorosłych;
 - 6) wskaźniku miejsc postojowych dla usług – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni wewnętrznej tych usług, wyrażoną w poniższej tabeli:

RODZAJ USŁUG	LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA	
	KLIENTÓW	OBSŁUGI I DOSTAW
	W STOSUNKU DO POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU USŁUGOWEGO LUB POMIESZCZENIA USŁUGOWEGO W ZESPOLE USŁUG W JEDNYM BUDYNKU	
Usługi handlu SPOŻYWCZE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 40 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Usługi handlu GOSP.DOMOWE CHEMICZNE KOSMETYKI MATER. BUDOW. ODZIEŻOWE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 60 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Usługi handlu INNE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 60 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Usługi GASTRONOMII	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Usługi SERWISOWO-NAPRAWCZE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni

<u>Usługi URZĘDOWE</u> ADMINISTRACYJNE BANKOWE POCZTOWE TELEKOMUNIKACYJNE INNE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni
<u>GABINETY usługowe</u> LEKARSKIE KOSMETYCZNE FRYZJERSKIE INNE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni
W przypadku wielofunkcyjności obiektu lub lokalu usługowego przyjmuje się najwyższą liczbę miejsc postojowych określoną dla jednej z tych funkcji.		

§ 5

Na terenie objętym planem.

- 1) zakazuje się lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów i wież antenowych;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach komunikacji, zieleni urządzonej oraz w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacji;
- 6) przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych obowiązującymi przepisami odległości od tych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub ich przełożenie, a w przypadku nadziemnych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych również skablowane, stosownie do planowanego zagospodarowania.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6

Ustalenia dla terenu I MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem I MN o powierzchni około 2,10 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki, pod warunkiem, że nie przekroczy on wysokości istniejącego lub projektowanego w tej granicy budynku, oraz znajdzie się w tym samym licu ściany;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
 - 5) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 3 i 4, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 7) wydzielony w granicach terenu ciąg pieszo-jezdny KD/KX o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, zakończony placem manewrowym.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większej niż 10,0 m, liczonej do głównej kalenicy lub szczytu dachu;

- 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę kolorem i fakturą;
 - 6) nakazuje się aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności w zakresie koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 12,0 m;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 14,0 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 5) wszystkie nowe granice działek, prowadzone od linii rozgraniczającej tej samej drogi, o takim samym kierunku, z tolerancją 3°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z ul. Jana Olbrachta, z drogi 2KDL lub z drogi 2KDD bezpośrednia lub poprzez drogi dojazdowe 1KDW i 2KDW oraz ciąg pieszo – jezdny 2KD/KX;
 - 2) dopuszcza się indywidualne dojazdy i dojścia do działek budowlanych, w tym wydzielone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego i oznaczone symbolem KD/KX;
 - 3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny należy wydzielić w granicach działki budowlanej.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7

Ustalania dla terenu 2 MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MN o powierzchni około 1,26 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki, pod warunkiem, że nie przekroczy on wysokości istniejącego lub projektowanego w tej granicy budynku, oraz znajdzie się w tym samym licu ściany;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;
 - 5) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 3 i 4, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu...
 - b) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większej niż 10,0 m, liczonej do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m, liczonej do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę kolorem i fakturą;
 - 6) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności w zakresie koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 12,0 m;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 14,0 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 5) wszystkie nowe granice działek, prowadzone od linii rozgraniczającej tej samej drogi o takim samym kierunku, z tolerancją 3°, za wyjątkiem drogi 4KDW;

- 6) linie podziału w stosunku do drogi 4KDW o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym lub prostopadłym do stycznej łuku drogi, dla wszystkich działek według tej samej zasady.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z ul. Jana Olbrachta, z drogi 2KDL lub z drogi 2KDD bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne 3KDW i 4KDW;
 - 2) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych;
 - 3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny należy wydzielić w granicach działki budowlanej.
 6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8

Ustalenia dla terenu 3 MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 MN, o powierzchni około 3,16 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej z bezpośrednim zjazdem z drogi 2KDL;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki, pod warunkiem, że nie przekroczy on wysokości istniejącego lub projektowanego w tej granicy budynku, oraz znajdzie się w tym samym licu ściany;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;
 - 5) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 3 i 4, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, kolorem i fakturą;
 - 6) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednolitą stylistyką, w szczególności w zakresie koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,04 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 3) szerokość działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 14,0 m;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 12,0 m;
 - c) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 5) wszystkie nowe granice działek, prowadzone od linii rozgraniczającej tej samej drogi o takim samym kierunku, z tolerancją 3°, za wyjątkiem drogi 4KDW;
 - 6) linie podziału w stosunku do drogi 4KDW o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym lub prostopadłym do stycznej łuku drogi, dla wszystkich działek według tej samej zasady.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna z ul. Jana Olbrachta lub z dróg 1KDL i 2KDL bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne 3KDW i 4KDW lub ciąg pieszo – jezdny 3KD/KX;
 - 2) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych;
 - 3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny należy wydzielić w ramach działki budowlanej.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9

Ustalenia dla terenu 4 MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 MN o powierzchni około 0,94 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce budowlanej należy lokalizować jeden budynek mieszkalny i nie więcej niż jeden budynek garażowy lub gospodarczy;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych jako bliźniaczych bezpośrednio przy granicy działki;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości dwóch lub trzech kondygnacji nadziemnych i w granicach od 7,5 m do 10,0 m do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) nachylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych w granicach od 35° do 42°;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m do kalenicy lub szczytu dachu;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu, za wyjątkiem jednego skrajnego budynku w zespole zabudowy, usytuowanego bezpośrednio przy drodze 2KDL lub położonego na zamknięciu głównej osi kompozycyjnej AB oznaczonej na rysunku planu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, wszystkich budynków w jednym kolorze;
 - 6) nakazuje się aby budynki zlokalizowane na terenie działki, charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności w zakresie koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,04 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 4) szerokość działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 5) wszystkie działki o jednakowej szerokości frontu, z tolerancją 20%, co nie dotyczy działek bezpośrednio graniczących z drogą 2KDL;
 - 6) kąt położenia granic działek w stosunku do prostej stycznej do linii rozgraniczającej drogi 4KDW (w miejscu prowadzenia granicy) - 90° z tolerancją 3°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna z drogi 2KDL, poprzez drogę wewnętrzną 4KDW lub z ul. Jana Olbrachta poprzez drogę wewnętrzną 3KDW;
 - 2) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny należy wydzielić w granicach działki budowlanej.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10

Ustalenia dla terenu 5 MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 MN o powierzchni około 1,96 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki, pod warunkiem, że nie przekroczy on wysokości istniejącego lub projektowanego w tej granicy budynku, oraz znajdzie się w tym samym licu ściany;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku nowoprojektowanego w granicy działki, pod warunkiem, że nie przekroczy on gabarytów, tj. wysokości istniejącego w tej granicy budynku, oraz będzie w tym samym licu ściany;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;
 - 5) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 3 i 4, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;

- 6) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 7) wydzielone liniami podziału wewnętrznego ciągi pieszo-jezdne KD/KX o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
3. Cechy zabudowy:
- 1) budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, kolorem i fakturą;
 - 6) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności w zakresie koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
- 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 4) szerokość działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z ul. Jana Olbrachta lub z drogi IKDL bezpośrednia lub poprzez drogę wewnętrzną SKDW lub ciąg pieszo-jezdny 4KD/KX;
 - 2) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych;
 - 3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny należy wydzielić w ramach działki budowlanej.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 11

Ustalenia dla terenu 6 MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 MN o powierzchni około 1,34 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynku w granicy działki, pod warunkiem, że nie przekroczy on wysokości istniejącego lub projektowanego w tej granicy budynku, oraz znajdzie się w tym samym licu ściany;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;
 - 4) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 2 i 3, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 5) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 6) wydzielony liniami podziału wewnętrznego, częściowo w granicach terenu 6MN, ciąg pieszo-jezdny KD/KX, o szerokości całkowitej nie mniejszej niż 5,0 m, zakończony placem manewrowym.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, kolorem i fakturą;
 - 6) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności w zakresie koloru i materiałów wykończeniowych.

4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,04 ha;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 4) szerokość działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednia z ul. Jana Olbrachta oraz z drogi 1KDL, poprzez drogę 5KDW i ciąg pieszo-jezdny 4KD/KX;
 - 2) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych;
 - 3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny należy wydzielić w ramach działki budowlanej.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 12

Ustalenia dla terenu I MN/U

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem I MN/U, o powierzchni około 1,28 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie nieuciążliwych usług komercyjnych;
 - 2) funkcję usługową należy lokować na parterze budynków mieszkalnych lub w budynkach usługowych;
 - 3) zakazuje się wydzielania odrębnych działek pod lokalizację funkcji usługowych;
 - 4) powierzchnia działki zagospodarowana pod funkcję usługową nie może przekroczyć powierzchni działki zagospodarowanej pod zabudowę mieszkaniową,
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
 - 7) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 5 i 6, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 8) zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam o powierzchni większej niż 1 m²;
 - 9) dopuszcza się znaki informacji wizualnej, w szczególności znaki reklamowe umieszczane w strefie frontowej budynków usługowych lub na poziomie kondygnacji przeznaczonej pod usługi;
 - 10) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki usługowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 7,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 4) geometria dachu:
 - a) nachylenie głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - b) dla budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się przekrycie stropodachem;
 - 5) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, kolorem i fakturą;
 - 7) nakazuje się aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie działki oznaczały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
5. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 4) szerokość działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 5) kąt położenia granic działek w stosunku do tego samego pasa drogowego 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącymi granicami geodezyjnymi.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z ul. Jana Olbrachta, bezpośrednio lub poprzez ciąg pieszo-jezdny IKD/KX
 - 2) miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny oraz według ustalonego, w § 4 ust. 2 pkt 6, wskaźnika miejsc postojowych dla usług,
 - b) miejsca postojowe wydzielone w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - c) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych.
7. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 13

Ustalania dla terenu 2 MN/U

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN/U, o powierzchni około 1,66 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie nieuciążliwych usług komercyjnych,
 - 2) funkcję usługową należy lokalizować na parterze budynków mieszkalnych lub w budynkach usługowych;
 - 3) zakazuje się wydzielania odrębnych działek pod lokalizację funkcji usługowych;
 - 4) powierzchnia działki zagospodarowana pod funkcję usługową nie może przekroczyć powierzchni działki zagospodarowanej pod zabudowę mieszkaniową,
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
 - 7) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 4 i 6, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 8) zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam o powierzchni większej niż 1 m²;
 - 9) dopuszcza się znaki informacji wizualnej, w szczególności znaki reklamowe umieszczane w strefie frontowej budynków usługowych lub na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi;
 - 10) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki usługowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 7,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 4) geometria dachu:
 - a) nachylenie głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się przekrycie stropodachem;
 - 5) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem imitującym dachówkę, kolorem i fakturą;
 - 7) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie działki oznaczały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 4) szerokość działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącymi granicami geodezyjnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) z ul. Jana Olbrachta bezpośrednio lub poprzez ciągi pieszo-jezdne IKD/KX oraz 2KD/KX,
 - b) z drogi 2KDL poprzez drogę wewnętrzną IKDW,
 - c) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych;
 - 2) miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny oraz według ustalonego, w § 4 ust. 2 pkt 6, wskaźnika miejsc postojowych dla usług,

b) miejsca postojowe wydzielone w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 14

Ustalenia dla terenu 3 MN/U

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN/U, o powierzchni około 0,54 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie nieuciążliwych usług komercyjnych;
 - 2) powierzchnia działki zagospodarowanej pod funkcję usługową może przekroczyć powierzchnię działki zagospodarowanej pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie usług na wydzielonych działkach usługowych, przy czym łączna powierzchnia działek z funkcją usługową i bez funkcji mieszkaniowej, nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu 3MN/U;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
 - 6) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt. 4 i 5, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;
 - 7) dopuszcza się znaki informacji wizualnej, w szczególności znaki reklamowe umieszczane w strefie frontowej budynków usługowych lub na poziomie kondygnacji przeznaczony pod usługi;
 - 8) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy.
 - 9) wydzielony liniami podziału wewnętrznego, częściowo w granicach terenu 3MN/U, ciąg pieszo-jezdny KD/KX, o szerokości całkowitej nie mniejszej niż 5,0 m, zakończony placem manewrowym.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki usługowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 10,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m, licząc do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 4) geometria dachu:
 - a) nachylenie głównych połaci dachowych w granicach od 5° do 45°;
 - b) dla budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszcza się przekrycie stropodachem;
 - 5) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 3) szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 4) szerokość działki dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącymi granicami geodezyjnymi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) bezpośrednia z ul. Jana Olbrachta lub z drogi IKDL poprzez drogę wewnętrzną SKDW.
 - b) dopuszcza się indywidualne dojazdy do działek budowlanych, w tym przez ciąg pieszo-jezdny KD/KX;
 - 2) miejsca postojowe w ilości:
 - a) nie mniejszej niż dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny oraz według ustalonego wskaźnika miejsc postojowych dla usług.
 - b) miejsca postojowe wydzielone w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, według ustalonego, w § 4 ust. 2 pkt 6, wskaźnika miejsc postojowych dla usług.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 15

Ustalenia dla terenów 1MW/MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MW/MN, o powierzchni około 0,81 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się przesuwanie linii podziału wewnętrznego terenów do 10,0 m w obie strony lub zagospodarowanie całego terenu pod zabudowę wielorodzinną;
 - 2) zabudowę wielorodzinną należy lokalizować od strony drogi 1KDL;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy wielorodzinnej nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Cechy budynków z zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) budynki mieszkalne o wysokości dwóch lub trzech kondygnacji nadziemnych i nie większej niż 10,0 m do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, nie większej niż 6,0 m do kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, wszystkich budynków w jednym kolorze;
 - 6) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie działki charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Cechy budynków wielorodzinnych:
 - 1) budynki o wysokości od trzech do pięciu kondygnacji nadziemnych.
 - 2) nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 3) nakazuje się aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie posiadały jednakową kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego.
5. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) teren zabudowy wielorodzinnej zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych 5KDW i 6KDW 90° z tolerancją 3°;
 - 3) powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0.06 ha.
 - b) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0.03 ha;
 - 4) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m.
 - b) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8.0 m.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 1KDL poprzez drogi wewnętrzne 5KDW i 6KDW;
 - 2) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wydzielone w granicach działki budowlanej.
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej nie mniej niż 1,2 miejsca na jedno mieszkanie, wydzielone w granicach działki budowlanej.
7. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, o wielkości zgodnej z obowiązującymi przepisami:
 - 1) na terenie MN, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenie MW, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 16

Ustalenia dla terenów 2MW/MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MW/MN, o powierzchni około 0,80 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przesuwanie linii podziału wewnętrznego terenów do 10,0 m w obie strony lub zagospodarowanie całego terenu pod zabudowę wielorodzinną;
 - 2) zabudowę wielorodzinną należy lokalizować od strony drogi 1KDL;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy wielorodzinnej nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Cechy budynków z zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) budynki mieszkalne o wysokości dwóch lub trzech kondygnacji nadziemnych i nie większej niż 10,0 m do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie większej niż 6,0 m do głównej kalenicy lub szczytu dachu;
 - 3) nachylenie połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
 - 4) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu;
 - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub materiał imitujący dachówkę, wszystkich budynków w jednym kolorze;
 - 6) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie działki, charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Cechy budynków wielorodzinnych:
- 1) budynki o wysokości od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych;
 - 2) nachylenie głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 3) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie posiadały jednakową kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego.
5. Zasady kształtowania działek budowlanych:
- 1) teren zabudowy wielorodzinnej należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej 6KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego 5KD/KX - 90° z tolerancją 3°;
 - 3) powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 0,06 ha;
 - b) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 4) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 16,0 m;
 - b) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 8,0 m.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 1KDL pośrednia poprzez drogę wewnętrzną 6KDW i ciąg pieszo-jezdny 5KD/KX;
 - 2) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dwa stanowiska na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wydzielone w ramach działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej nie mniej niż 1,2 miejsca na jedno mieszkanie, wydzielone w ramach działki budowlanej.
7. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, o wielkości zgodnej z obowiązującymi przepisami:
- 1) na terenie MN, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenie MW, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 17

Ustalania dla terenów 1MW/U

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U, o powierzchni około 9,06 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) na terenie należy lokalizować:
 - a) nie mniej niż dwa ogólnodostępne ciągi piesze lub pieszo-jezdne, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w tym jeden wzdłuż głównej osi kompozycyjnej terenu 1MW/U, oznaczonej na rysunku planu literami AB,
 - b) nie mniej niż dwie przestrzenie ogólnodostępne w formie placów powiązanych z ciągami komunikacji, o których mowa w punkcie 1 lit. a,
 - c) wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², przy czym powierzchnia jednej przestrzeni sąsiedzkiej - nie mniejsza niż 150 m²,

- d) dopuszcza się urządzenie jednej wspólnej przestrzeni publicznej dla dwóch działek budowlanych,
 - e) miejsca dla wyprowadzania zwierząt o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 200 m²;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
 - 4) zasady lokalizacji usług:
 - a) usługi należy lokalizować w parterach budynków mieszkalnych sąsiadujących bezpośrednio z ciągiem pieszym wzdłuż głównej osi kompozycyjnej terenu oraz wokół ogólnodostępnych placów,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie usług w pozostałych budynkach mieszkalnych na kondygnacji parteru,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie usług w wolnostojących budynkach usługowych:
 - powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie większa niż 200,0 m²,
 - dopuszcza się łączenie budynków w zespoły zabudowy usługowej,
 - zakazuje się grodzenia terenu działki pod usługi;
 - 5) przestrzenie ogólnodostępne należy zagospodarować jako powierzchnie utwardzone oraz zielenią urządzone z lokalizacją obiektów małej architektury;
 - 6) znaki informacji wizualnej, w szczególności znaki reklamowe należy umieszczać w strefie frontowej budynków usługowych lub na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Cechy zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych od 3 do 9 kondygnacji nadziemnych, w tym:
 - a) budynki lokalizowane w pierwszej linii zabudowy od drogi 2KDL - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - b) budynki lokalizowane w drugiej linii zabudowy od drogi 2KDL, osią dłuższą budynku równoległą do tej drogi - od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałych do 7 kondygnacji;
 - c) budynki o wysokości 9 kondygnacji należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej przebiegającej wzdłuż północnej granicy planu i terenu 2ZP;
 - d) dla budynków o wysokości powyżej siedmiu kondygnacji nadziemnych należy wycofać fasadę dwóch najwyższych kondygnacji, od strony drogi publicznej, o nie mniej niż 1,5 m względem lica ściany kondygnacji znajdującej się poniżej;
 - 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie większa niż 2 kondygnacje;
 - 3) mieszkania należy wyposażać w loggie, tarasy lub balkony;
 - 4) przekrycie budynków stropodachami lub dachami spadowymi, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
 - 5) elewacje budynku należy rozczłonkować, tak aby nie stanowiły jednej płaszczyzny dłuższej niż 30 m;
 - 6) wszystkie budynki zlokalizowane na terenie o jednolitej stylistyce, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
- 1) podział w sposób zapewniający lokalizację na terenie każdej działki budowlanej nie mniej niż jednego budynku mieszkalnego, jednej wewnętrznej przestrzeni publicznej oraz niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych dla obsługi budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit.d;
 - 2) linie podziału na działki wzdłuż dróg 1KDD oraz 2KDL, o kierunku prostopadłym do linii rozgraniczających drogi.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg 1 KDL, 2KDL lub 1 KDD oraz drogi publicznej graniczącej z terenem objętym planem od strony północnej, poprzez teren 2ZP;
 - 2) dostępność komunikacyjna poszczególnych działek z dróg publicznych bezpośrednia lub poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne realizowane w granicach terenu 1MW/U;
 - 3) miejsca postojowe mogą być lokalizowane:
 - a) na wydzielonych parkingach w granicach działki,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - c) w garażach wielostanowiskowych;
 - 4) wskaźnik ilości miejsc postojowych:
 - a) 1,2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - b) dla usług według ustalonego, w § 4 ust. 2 pkt 6, wskaźnika miejsc postojowych.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 18

Ustalenia dla terenu 1U

- 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni około 3,01 ha, przeznaczony jest pod zabudowę usługową:
 - 1) usługi oświaty - szkoła podstawowa i gimnazjum;

- 2) usługi sportu i rekreacji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie całego terenu pod funkcję usług oświaty;
 - 2) usługi sportu należy lokalizować w południowej części terenu;
 - 3) należy zapewnić wejście na teren działki usług oświaty od strony terenu 2U i terenu 1MW/U;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40 % powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Cechy zabudowy:
 - 1) wysokość budynków od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18,0 m do głównej kalenicy dachu lub attyki;
 - 2) dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości, o których mowa w pkt.1, wynikające z technologii obiektu, jednak nie więcej niż o 2,0 m, od poziomu dachu;
 - 3) nachylenie głównych połaci dachowych od 5° do 35°;
 - 4) nakazuje się aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie oznaczały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
 4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) teren może stanowić nie więcej niż trzy działki budowlane;
 - 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0.5 ha;
 - 3) kąt prowadzenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi IKDD oraz północnej granicy terenu – prostopadły;
 - 4) każda działka o bezpośrednim dostępie do drogi publicznej.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg: 1KDD, 2KDL lub z drogi publicznej graniczącej z terenem objętym planem od strony północnej, poprzez teren 1ZP jednym zjazdem;
 - 2) dla usług oświaty nie mniej niż 10 miejsc postojowych na każdej działce;
 - 3) miejsca postojowe dla terenów boisk sportowych nie mniej niż 25 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni boisk do gier.
 6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży.

§ 19

Ustalania dla terenu 2U

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni: około 0,92 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową:
 - 1) usługi oświaty – przedszkole;
 - 2) usługi zdrowia - żłobek;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych usług komercyjnych, w tym handlu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) pomiędzy działkami przedszkola i żłobka dopuszcza się wydzielenie ogólnodostępnego ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m;
 - 2) nieuciążliwe usługi komercyjne mogą być lokalizowane w południowej części terenu, wzdłuż drogi wewnętrznej 1KDW;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30 % powierzchni działki;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Cechy zabudowy:
 - 1) wysokość budynków nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większa niż 12,0 m do kalenicy dachu lub attyki;
 - 2) nachylenie połaci dachowych do 35°;
 - 3) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie oznaczały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - 1) dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, jedną pod lokalizację żłobka, drugą pod lokalizację przedszkola, oraz wydzielenie dwóch dodatkowych działek pod lokalizację usług komercyjnych, zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 2);

- 2) powierzchnia działki pod lokalizację usług komercyjnych nie większa niż 0,05 ha;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 2 punkt 1;
 - 4) kąt prowadzenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi 2KDL oraz północnej granicy terenu prostopadły;
 - 5) kąt prowadzenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi 1KDW prostopadły lub zgodny z kierunkiem istniejących granic geodezyjnych.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 2KDL;
 - 2) dla usług oświaty i zdrowia należy zapewnić nie mniej niż 10 miejsc postojowych na każdej działce;
 - 3) dla usług komercyjnych należy zapewnić ilość miejsc postojowych według wskaźnika ustalonego w § 4 ust. 2 pkt 6.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży.

§ 20

Ustalenia dla terenu 3U

- Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U, o powierzchni około 1,45 ha. przeznaczają się pod zabudowę usługową:
- 1) należy lokalizować nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym handlu, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000,0 m²;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług oświaty, kultury, zdrowia i administracji;
 - 3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową:
 - a) na ostatniej kondygnacji budynków usługowych, zlokalizowanych po południowej stronie wydzielonego liniami podziału wewnętrznego terenu zieleni ZP;
 - b) w budynku związanym z usługami sakralnymi (plebania).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) usługi kultury (np. kościół) należy lokalizować w północnej części terenu, z akcentem wysokościowym, na zamknięciu osi widokowej wzdłuż projektowanej poza planem ulicy zbiorczej, od strony drogi krajowej;
 - 2) w granicach terenu 3U należy lokalizować przestrzenie ogólnodostępne o charakterze publicznym, w tym:
 - a) plac z akcentem architektonicznym w formie obiektu małej architektury oraz zielenią urządzoną;
 - b) ciąg pieszy lub pieszo-jezdny w zieleni, w granicach terenu ZP, wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, łączący tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane poza planem od strony północno-zachodniej z usługami oświaty zlokalizowanymi na terenach 1U i 2U;
 - c) linie podziału wewnętrznego terenu ZP mogą być przesuwane do 5,0 m w obie strony, z możliwością zwężenia pasa terenu zieleni;
 - 3) miejsca postojowe należy lokalizować na działce, na której realizowana jest usługa lub na parkingach ogólnodostępnych realizowanych w granicach terenu 3U;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjnej wizualnej, w szczególności znaków reklamowych w strefie frontowej budynków usługowych lub na poziomie kondygnacji przeznaczonej pod usługi;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25 % powierzchni działki;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Cechy zabudowy:
- 1) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16,0 m do kalenicy dachu lub attyki, przy czym budynki o wysokości powyżej 2 kondygnacji należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy z terenem 1MN/U;
 - 2) nachylenie głównych połaci dachowych do 30°;
 - 3) wyodrębnienie w poziomie parteru — podziałów i rytmów architektonicznych wertykalnych;
 - 4) nakazuje się by wszystkie budynki zlokalizowane na terenie oznaczały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych;
 - 5) ustalenia zawarte w punktach od 1 do 4 nie dotyczą budynku kościoła, dla którego dopuszcza się uwolne kształtowanie bryły, z wyjątkiem realizacji akcentu wysokościowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,1 ha;
 - 2) kąt położenia granic działek bezpośrednio sąsiadujących z północno-zachodnią granicą terenu oraz bezpośrednio sąsiadujących ze wschodnią granicą planu - 90° z tolerancją 3°;
 - 3) pozostałe działki należy wydzielić w sposób zapewniający bezpośredni dostęp do dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ogólnodostępnego ciągu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i b).

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z drogi publicznej sąsiadującej z terenem planu i terenem 3U nie więcej niż dwoma zjazdami, bezpośrednio na działkę budowlaną lub ciąg komunikacji wewnętrznej;
- 2) z drogi publicznej 2KDL poprzez drogę wewnętrzną 1KDW;
- 3) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej - w ilości nie mniejszej niż jedno stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej realizowane w granicach planu.

§ 21

Ustalenia dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, o powierzchni około 0,26 ha, 2ZP o powierzchni około 0,60 ha oraz 3ZP o powierzchni 0,09 ha, przeznacza się pod zieleni urządzoną.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących reklam;
 - 2) na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację jednego dojazdu z drogi publicznej sąsiadującej z planem od strony północnej do terenu 1U;
 - 3) na terenie 2ZP dopuszcza się lokalizację jednego dojazdu z drogi publicznej sąsiadującej z planem od strony północnej do terenu 1MW/U oraz lokalizowanie miejsc postojowych w jednym rzędzie od strony terenów mieszkaniowo-usługowych:
 - a) miejsca postojowe w grupach do 10 stanowisk.
 - b) odstęp pomiędzy grupami miejsc postojowych o szerokości nie mniejszej niż 5.0 m z zielenią wysoką;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.

§ 22

Ustalenia dla terenu 4ZP

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4ZP, o powierzchni około 0,57 ha, przeznacza się pod zieleni urządzoną oraz wody powierzchniowe.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępną przestrzeń o charakterze publicznym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych podziemnego lub naziemnego;
 - 3) teren nie przeznaczony pod zbiornik należy zagospodarować jako zieleni urządzoną z ciągiem pieszym, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - dostępność komunikacyjna z drogi 2KDL.

§ 23

Ustalenia dla terenów KDL

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL, o powierzchni około 0,90 i 2 KDL, o powierzchni około 1,36 ha, przeznacza się pod drogi publiczne lokalne.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 3) chodniki dwustronne o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
 - 4) ścieżka rowerowa — dwukierunkowa;
 - 5) dopuszcza się miejsca postojowe lokalizowane równoległe do drogi.

§ 24

Ustalenia dla terenu 1 KDD

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD, o powierzchni około 0,49 ha, przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 18,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;

- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 3) chodniki dwustronne o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe lokalizowane równoległe do drogi.

§ 25

Ustalenia dla terenu 2 KDD

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KDD, o powierzchni około 0,14 ha, przeznaczony pod drogę publiczną dojazdową.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
 - 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

§ 26

Ustalenia dla terenów KDW

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW, o powierzchni około 0,33 ha, 2 KDW, o powierzchni około 0,07 ha, 3 KDW, o powierzchni około 0,07 ha, 4 KDW, o powierzchni około 0,51 ha, 5 KDW, o powierzchni około 0,12 ha, 6 KDW, o powierzchni około 0,10 ha przeznaczony pod drogi wewnętrzne.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 4,5 m;

§ 27

Ustalenia dla terenów KD/KX

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KD/KX, o powierzchni około 0,11 ha, 2 KD/KX, o powierzchni około 0,07 ha, 3 KD/KX, o powierzchni około 0,05 ha, 4 KD/KX, o powierzchni około 0,14 ha, 5 KD/KX, o powierzchni około 0,06 ha przeznaczony pod ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdnie.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

§ 28

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej - z magistrali Ø300 mm, usytuowanej w ul. Lwowskiej po jej rozbudowie;
 - 2) doprowadzenie wody do obszaru planu projektowanym wodociągiem Ø 200 mm i rozprowadzenie wody w obrębie terenów objętych planem projektowaną siecią wodociągową o średnicach od Ø 50 do 100 mm usytuowaną w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
 - 3) dopuszcza się połączenie projektowanej sieci wodociągowej z istniejącą siecią wodociągową Ø 100 mm usytuowaną w ul. Jana Olbrachta.
2. Odprowadzanie ścieków:
 - 1) odprowadzenie ścieków kanałami z poszczególnych zlewni do kolektora Ø 300 mm usytuowanego w ul. Jana Olbrachta (przebudowa kolektora w ul. Jana Olbrachta na kanał o większej średnicy na odcinku od wylotu projektowanego kanału Ø 300 mm odprowadzającego ścieki z obszaru oznaczonego 1 MW/U do włączenia do kolektora Ø 500 mm w rejonie skrzyżowania ul. Jana Olbrachta z ul. Zygmunta Starożyńskiego);
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie - wykonanie ciągów kanalizacji sanitarnej o średnicy od Ø 200 do Ø 300 mm w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
 - 3) odprowadzanie ścieków przemysłowych, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, stosownie do rodzaju prowadzonej działalności.
3. Odprowadzenie wód opadowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z obszaru objętego planem kanalizacją deszczową prowadzoną w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, obejmującą 4 zlewnie kanalizacyjne;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych do nowego kolektora deszczowego usytuowanego poza południową granicą planu, przebiegającego równoległe do ul. Jana Olbrachta w kierunku ul. Witolda z wylotem w dolnym nieuregulowanym biegu potoku Młynówka;

- 3) do kolektora, o którym mowa w punkcie 2, należy odprowadzać wody opadowe najkrótszymi trasami poprzez kanały zbiorcze;
 - 4) na terenie 4ZP dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wody, w celu zatrzymania szczytowych ilości wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW/1).
4. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) zasilanie gazem ziemnym z gazociągu średniego ciśnienia Dn 250 przebiegającego wzdłuż ul. Lwowskiej poprzez realizację gazociągu o przekroju nie mniejszym niż Dn 150 mm;
 - 2) rozprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicach od \varnothing 150 do \varnothing 65 mm, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW/1' dopuszcza się budowę stacji redukcyjno – pomiarowej II^o i rozprowadzenie gazociągów niskiego ciśnienia.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną — z miejskiej sieci elektroenergetycznej liniami podziemnymi, przy uwzględnieniu następujących zasad:
- 1) rozbudowa sieci w oparciu istniejącą sieć 15 kV przebiegającą przez tereny objęte planem;
 - 2) prowadzenie nowych sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg.
6. Zaopatrzenie w ciepło
- 1) zasilanie w ciepła dla zabudowy wielorodzinnej i obiektów usługowych możliwe jest z istniejącej magistrali ciepłowniczej 2 x DN 300 mm (zasilającej szpital ul. Lwowskiej), przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) należy zrealizować sieć ciepłą o średnicy 2 x DN 200 mm oraz osiedlową sieć rozdzielczą usytuowaną w liniach rozgraniczających projektowanych ciągów komunikacyjnych;
 - b) należy realizować indywidualne węzły ciepłownicze;
 - 2) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte o paliwa nie pogarszające w sposób istotny stanu środowiska naturalnego (gazowe, olejowe, elektryczne, wykorzystanie źródeł energii odnawialnej).
7. Linie telekomunikacyjne przewodowe należy wykonywać jako podziemne.
8. Gromadzenie i segregacja odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i wywóz na wysypisko odpadów komunalnych.
9. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg (ze względów technologicznych), dopuszcza się przebieg sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem że ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.
10. W przypadku zmiany systemu funkcjonowania infrastruktury technicznej miasta, w tym przebiegów sieci poza obszarem objętym planem, dopuszcza się inne włączenia projektowanych sieci obsługujących tereny objęte planem, do sieci miejskich.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

Tereny objęte planem, do czasu zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 30

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 32

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Konrad Fijolek

UZASADNIENIE

do uchwały LIII/868/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 marca r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kamionka II” w Rzeszowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXII/246/2004 Rady Miasta Rzeszowa w dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kamionka II” w Rzeszowie, obejmującego obszar w rejonie ulic Jana Olbrachta i Lwowskiej.

Informacje ogólne

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni około 36,34 ha położony przy granicy miasta z gminą Krasne, pomiędzy ul. Jana Olbrachta i ul. Lwowską w Rzeszowie.

W znacznej części jest to teren niezainwestowany - zabudowa zlokalizowana jest jedynie wzdłuż ulicy Jana Olbrachta na indywidualnych działkach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Położony jest pomiędzy terenami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod usługi i zabudowę mieszkaniową.

W projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizowaną w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi publiczne oświaty – przedszkole, szkołę podstawową i gimnazjum, usługi zdrowia, w tym żłobek, usługi komercyjne, które będą służyły zarówno mieszkańcom nowego osiedla jak i zabudowy istniejącej. Wyznaczono tereny zieleni publicznej, m. in. wzdłuż północnej granicy planu, która ma pełnić funkcje izolujące zabudowę mieszkaniową od zabudowy usługowej, planowanej do realizacji od strony północnej terenu objętego planem. Plan ustala zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Określa przebiegi nowych dróg publicznych oraz wewnętrznych, które stanowią kontynuację dróg istniejących lub projektowanych w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych dla terenów sąsiednich.

W ustaleniach planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy dopuszczono możliwość lokalizacji budynków wielorodzinnych o wysokości do dziewięciu kondygnacji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej przyjęto gabaryty typowe-do dwóch kondygnacji nadziemnych.

Plan opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym jego granicami, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Teren w granicach planu przewidziany jest w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi i zieleni. Wszystkie określone w Studium funkcje zostały przyjęte w projekcie planu w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z p. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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. Nr 199 z 2008 r., poz. 1227).

Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. ustaw.

Sposób przeprowadzenia procedury i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Informacje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu.

Prezydent Miasta Rzeszowa, dnia 15 marca 2005 r., ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kanionka II” w Rzeszowie –poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej - Dzienniku „ Super Nowości”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu planu (termin składania wniosków wyznaczono od 15 marca 2005 r. do 6 kwietnia 2005 r.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie złożono dwa wnioski do projektu planu. Dnia 26 kwietnia 2005 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył wnioski. Z uwagi na brak zgodności z ustaleniami studium wnioski nie zostały uwzględnione w pełnym zakresie. Po upływie wyznaczonego terminu wpłynęły dodatkowo dwa wnioski. Wszystkie wnioski zarówno od organów jak i osób prywatnych i prawnych zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu.

Została sporządzona Prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze. Przy opracowywaniu Prognozy uwzględniono, m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby niniejszego projektu planu. W Prognozie sformułowano wnioski dotyczące przyjętych rozwiązań w projekcie planu w aspekcie ich wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zalecenia odnośnie sposobów zminimalizowania negatywnych skutków realizacji planu. Ustalenia projektu planu w pełni uwzględniają zalecenia zawarte w Prognozie.

Na posiedzeniu w dniu 18 grudnia 2007 r. Miejska Komisja Urbanistyczno Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu z uwagami, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W marcu 2008 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu do właściwych instytucji i organów. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy.

W październiku 2008 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 6 listopada 2008 r. do 1 grudnia 2008 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i „Prognozy” ukazało się dnia 29 października 2008 r. w „Nowinach”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Termin składania uwag wyznaczono do 15 grudnia 2008 r. W dniu 18 listopada 2008 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, (do 15 grudnia 2008 r.) wpłynęło 14 uwag dotyczących przyjętych w projekcie rozwiązań. Zarządzeniem Nr V/753/2009 z dnia 5 stycznia 2009 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. Informacja o podjętym zarządzeniu została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Uwagi wniesione do projektu planu zostały uwzględnione w następujący sposób:

- skorygowano przebieg projektowanych dróg wewnętrznych i publicznych z zachowaniem ich parametrów; korekta dotyczyła przesunięcia w kierunku północnym pasów drogowych: 2KDL,

4KDW, co pozwoliło na pozostawienie większego fragmentu działek, po stronie południowej drogi w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN z możliwością ich zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową;

- zrezygnowano z prowadzenia drogi 3KDL jako drogi publicznej;
- zrezygnowano z prowadzenia niektórych ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych jako obowiązujących i wprowadzono możliwość obsługi komunikacyjnej terenów dojazdami indywidualnymi, w granicach terenów mieszkaniowych;
- dopuszczono lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg wewnętrznych na terenie 1MW/U;
- skorygowano ustalenia planu dotyczące nakazu lokalizacji zbiornika retencyjnego wody dla obsługi terenów mieszkaniowych, dopuszczając jego lokalizację.

Z uwagi na wprowadzone korekty do projektu planu, w zakresie przebiegu dróg publicznych i wewnętrznych, projekt planu wymagał ponownienia procedury w zakresie uzgodnienia z zarządcą dróg.

Po wprowadzeniu zmian do przyjętych ustaleń, projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego do 24 lutego 2009 r. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i "Prognozy" ukazało się dnia 27 stycznia 2009 r. w miejscowej prasie "Nowiny", na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady wnoszenia uwag.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 19 lutego 2009 r.

W trakcie II wyłożenia a także w terminie 14 dni wyznaczonym od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu do publicznego wglądu, tj. w czasie do 10 marca 2009 r., do projektu planu złożono 9 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr V/814/2009 z dnia 18 marca 2009 r.

Uwagi wniesione do projektu planu zostały uwzględnione w następujący sposób:

- dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej na ostatniej kondygnacji budynków usługowych;
- wzdłuż granicy z terenem mieszkaniowo-usługowym wprowadzono zakaz lokalizacji budynków powyżej dwóch kondygnacji;
- nie uwzględniono uwagi dotyczącej braku możliwości lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej uznając, że dopuszczenie lokalizacji ww. w pełnym zakresie, stoi w sprzeczności z podstawowym przeznaczeniem terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową, usługi oświaty i zdrowia;
- pozostałe uwagi dotyczące przebiegu drogi wewnętrznej 4KDW oraz dróg publicznych, powtórzyły w znacznej części zarzuty wniesione do wyłożonego w pierwszej wersji projektu planu i nie zostały uwzględnione z uwagi na konieczność zachowania ustalonego w projekcie planie układu funkcjonalno-przestrzennego osiedla, w tym zasad obsługi komunikacyjnej terenów.

W wyniku wprowadzonych korekt projekt nie wymaga ponownienia procedur.

W procedurze sporządzania planu, w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, został zapewniony udział społeczeństwa w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami 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.

Po wyczerpaniu procedury formalno – prawnej opracowania planu miejscowego, zasadnym jest przedstawienie projektu planu do uchwalenia Radzie Miasta Rzeszowa.

