

ROZDZIAŁ X

Ustalenia szczegółowe dla jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem I – „Dworzyska”

§ 342. Dla terenów **I 1 RU, I 2 RU i I 3 RU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny działalności produkcyjno - usługowej związanej z rolnictwem (bazy, składy i magazyny, hurtownie, usługi itp.). z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. *Dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące:*
 - 1) parkingi,
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
4. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.
5. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) podział na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 8 do uchwały,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,7,
 - 4) linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 8 do uchwały,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych.
6. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy budynków dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 26⁰ do 45⁰ z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie; mieszkalnych – w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy I1KDD, kryte dachówką,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
7. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką.
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 4) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów.

§ 343. Dla terenów **I 4 RM, I 5 RM i I 6 RM** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane i/lub nowe podziałów wtórnych na działki o minimalnej powierzchni 1000 m² i szerokości krótszego boku działki minimum 30 m oraz dostępu do drogi publicznej.
3. *Warunki urbanistyczne:*

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 8 do uchwały,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,4,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości 7,0 m do okapu dachu.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26⁰ do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie, dla budynków zlokalizowanych przy ulicy I1KDD w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy,
 - 2) dachy budynków pozostałych dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26⁰ do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi.

§ 344. Dla terenu **I7 RM** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany w granicach wyznaczonego na rysunku planu siedliska bez możliwości wydzielenia nowych działek budowlanych.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 8 do uchwały,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 3) intensywność zabudowy - do 0,5,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,5 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa z wyznaczonych na rysunku planu dróg dojazdowych i wewnętrznych.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy budynków mieszkalnych i pozostałych dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26⁰ do 45°,
 - 2) pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,

- 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowych podziałów na działki budowlane.
- § 345.** Dla terenów **I8 ZL i I12 ZL** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny lasów i dolesień.
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia liniowe uzbrojenia terenu
 3. *Charakter działań:*
 - 1) adaptacja i ochrona,
 - 2) docelowe zalesienie terenów niezadrzewionych,
 - 3) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe.
 4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów na działki budowlane
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - 4) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z aktualnymi „Uproszczonymi planami urządzenia lasów”,
 - 5) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający systemu korzeniowego
- § 346.** Dla terenu **I9 ZN** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zieleni (skarpy).
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* ścieżki piesze.
 3. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona.
 4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów na działki budowlane
 - 2) zakaz lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy,
 - 3) zakaz wznoszenia ogrodzeń,
 - 4) nakaz zachowania zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
 - 5) nakaz zachowania dotychczasowego ukształtowania terenu, z powstrzymaniem jego erozji i degradacji.
- § 347.** Dla terenów **I10 R, I13 R i I14 R** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze,
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* sady i ogrody, sieci napowietrzne i podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, uprawa drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe.
 3. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego użytkowania.
 4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów na działki budowlane,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 4) zachowanie i ochrona istniejących oczek wodnych,
 - 5) konserwacja i odtworzenie istniejącego układu melioracyjnego (rowy melioracyjne).
- § 348.** Dla terenów **I11 WS, I15WS i I16WS** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren wód otwartych.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona istniejącego stawu.
- § 349.** Plan ustala dla poszczególnych **dróg (ulic)**, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/, rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	min. szer. jezdni drogi (ulicy) [m]
I1KDD	Ulica dojazdowa w granicach jednostki strukturalnej wraz z placem w centrum jednostki, zakończona placem do zawracania 15,0 x 15,0 m; adaptacja i modernizacja do wymaganych parametrów	D	10,0	5,0
I1KDW	ulica wewnętrzna – dojazd do pól odchodząca od ulicy oznacz. symbolem I1KDD o przebiegu zgodnie z rys. planu – adaptacja	DW	7,0	-
I2KDW	ulica wewnętrzna – dojazd do pól odchodząca od ulicy oznacz. symbolem I1KDD o przebiegu zgodnie z rys. planu – adaptacja	DW	5,0	-
I3KDW	ulica wewnętrzna – dojazd do pól i terenów zielonych, odchodząca od ulicy oznacz. symbolem. I1KDD o przebiegu zgodnie z rys. planu – adaptacja i modernizacja	DW	5,0	-

I1KDX	Ciąg pieszo – jezdny – dojazd nad istniejący zbiornik wodny – adaptacja	DX	Wg stanu istniejącego	-
-------	---	----	-----------------------	---

§ 350. Plan ustala następujące warunki w zakresie **zasad uzbrojenia terenu:**

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą sieć przewodów wodociągowych ,
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z przyszłej eksploatacji sieci,
- 3) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wyłącznie w układzie miejskim sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącego kanału sanitarnego w ulicy z osiedla do Chełma poprzez sieć kanałów sanitarnych z pompowniami ścieków sanitarnych na osiedlu,
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z zasadami § 18 i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

3. Odprowadzanie wód opadowych

- 1) odprowadzanie wód opadowych z podstawowego układu ulic, z terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług, do rowów melioracyjnych w zlewni Strugi Browina wraz z podczyszczalnią wód opadowych,

- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych,
 - 3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - 4) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami § 19 i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
 - 5) lokalizację kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.
- 4. Zaopatrzenie w ciepło**
- 1) do celów grzewczych zaleca się wykorzystanie gazu płynnego oraz oleju opałowego z zapewnieniem wymogów wynikający z przepisów szczegółowych
 - 2) dla potrzeb zabudowy szeregowej plan dopuszcza budowę zbiorczych kotłowni zasilanych gazem płynnym lub olejem opałowym.

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia szczegółowe dla jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem J – „Nad Browiną”

§ 351. Dla terenów **J1 MN, J3 MN i J65 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) podział na działki zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 6) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie, dla budynków zlokalizowanych przy ulicy J11KDD dach w układzie kalenicowym, równoległym do ulicy,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - 2) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego,
 - 3) w zagospodarowaniu działki z usługami należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej ograniczona do granic lokalu,

- 5) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.

§ 352. Dla terenu **J2 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
3. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 5) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy J11KDD, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów na działki budowlane,
 - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - 3) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego,
 - 4) w zagospodarowaniu działki z usługami należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
 - 5) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej ograniczona do granic lokalu,
 - 6) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.

§ 353. Dla terenów **J4 ZD, J30 ZD i J66 ZD** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny ogrodów działkowych.
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego zainwestowania i użytkowania
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu.

§ 354. Dla terenów **J5 ZP, J8 ZP, J43 ZP, J62 ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni urządzonej (parkowa, ogólnodostępna).
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) ścieżki piesze,
 - 2) elementy małej architektury.
3. *Rodzaj działań:* założenie i urządzenie zieleni o charakterze parkowym.
4. *Nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziałów na działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji stałej zabudowy,
 - 3) nakaz zachowania istniejącego ukształtowania terenu,
 - 4) zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 355. Dla terenów **J6 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i/lub wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) podział na działki zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 6) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) o funkcji podstawowej:
 - a) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie, dla budynków zlokalizowanych przy ulicy J2KDD, J6KDD i J7KDD, w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy, obsługującej działkę,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych: w dostosowaniu do budynków mieszkalnych.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w zabudowie bliźniaczej,
 - 2) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego,
 - 3) w zagospodarowaniu działki z usługami należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej ograniczona do granic lokalu.
 - 5) plan dopuszcza lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub garażu o maksymalnych wymiarach 6,0 X 12,0 m,
 - 6) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.

§ 356. Dla terenów **J7 P i J35 P** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji produkcyjnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącego użytkownika i istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,

- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej,
 - 4) intensywność zabudowy - do 0,7.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci, minimum 10° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednolita kolorystyka dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyki elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz podziału nieruchomości na nowe działki budowlane,
 - 2) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką.
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej nie wykraczająca poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej zakładu należy eliminować metodami technologicznymi, emisja pyłów i gazu musi być zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów
 - 6) obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów zgodnie z § 16 ust. 14.
- § 357.** Dla terenu **J9 G** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren urządzeń gazowniczych (stacja redukcyjna gazu) ze strefą ochronną w granicach ogrodzenia.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz podziału nieruchomości na nowe działki budowlane,
- § 358.** Dla terenu **J10 UH** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług handlu.
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) realizacja nowej zabudowy
 - 2) możliwość adaptacji istniejących szklarni.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m od pow. terenu do okapu dachu,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,4,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, minimum 26°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.

5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
- 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.
- 3) ogrodzenie działki w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.

§ 359. Dla terenu **J11 UH** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług handlu (centrum ogrodnicze) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* uprawy ogrodnicze szklarniowe.

3. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. *Warunki urbanistyczne:*

- 1) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
- 2) intensywność zabudowy - do 0,5,
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, 4,0 m do okapu dachu,

5. *Architektura zabudowy:*

- 1) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, minimum 26° z pokryciem dachówką ceramiczną,
- 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.

6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
- 2) ogrodzenie działki w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
- 5) obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów.

§ 360. Dla terenów **J12 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany.

3. *Warunki urbanistyczne:*

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
- 2) intensywność zabudowy do 0,5
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy :
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
- 5) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.

4. *Architektura zabudowy:*

- 1) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) ogrodzenie działki w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.
- § 361.** Dla terenów **J13 MNU i J20 MNU** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) usługowej, gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 5) usługi jako wolnostojące lub wbudowane w parter budynku mieszkalnego,
 - 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
 - 2) budynków usługowych, gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość funkcji usługowej ograniczona do granic własnych działki,
 - 3) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami należy projektować ilość miejsc postojowych stosownie do rodzaju prowadzonej usługi, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
 - 4) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 362. Dla terenów **J14 RM, J17 RM, J51 RM, J52 RM i J54 RM** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z

- objektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany w granicach wyznaczonego na rysunku planu siedliska bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 3) intensywność zabudowy - do 0,5,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyższe niż 4,5 m do okapu dachu.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy budynków mieszkalnych i pozostałych dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26° do 45° ,
 - 2) pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane.

§ 363. Dla terenów **J15 MN, J16 MN i J22MN** plan ustala:

 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,8,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyższe niż 2,5 m do okapu dachu.
 - 5) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowego podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w terenie J15MN,
 - 3) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.

§ 364. Dla terenu **J18 K** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren urządzeń kanalizacji (przepompownia ścieków).
2. *Rodzaj działań*: adaptacja zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
§ 365. Dla terenów **J19 MN, J23 MN, J25 MN, J31 MN i J32 MN** plan ustala:
 1. *Przeznaczenie podstawowe*: tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi .
 2. *Rodzaj działań*:
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
 3. *Warunki urbanistyczne*:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu
 - 5) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
 4. *Architektura zabudowy*:
 - 1) o funkcji podstawowej:
 - a) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, minimum 26° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych:
 - a) w dostosowaniu do budynków mieszkalnych,
 - b) dachy zabudowy lokalizowanej przy granicy działki jednospadowe w kierunku własnej działki, tak by z budynkiem na działce sąsiada tworzyły jedną bryłę.
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
 - 1) zakaz nowego podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) plan dopuszcza lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub garażu o maksymalnych wymiarach 5,0 X 10,0 m, przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - 3) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.
- § 366.** Dla terenu **J21 MW, J38 MW** plan ustala:
 1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań*: adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany.
 3. *Warunki urbanistyczne*:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 3) intensywność zabudowy - do 1,0
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%.

4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, minimum 26° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
 - 3) nowe budynki garażowe:
 - a) standard wykończenia jak w budynkach o funkcji podstawowej,
 - b) dachy jednospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, minimum 26°.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowego podziału terenu na działki budowlane.

§ 367. Dla terenów **J24 MN, J26 MN, J27 MN, J28 MN i J29 MN** plan ustala:

 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością wymiany.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 5) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) o funkcji podstawowej – w nawiązaniu do zabudowy pozostałej terenu,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych - w dostosowaniu do budynków mieszkalnych,
 - 3) dachy zabudowy lokalizowanej w granicy działki jednospadowe w kierunku własnej działki, tworzące z budynkiem na działce sąsiada jedną bryłę,
 - 4) pokrycie dachów z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie.
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowego podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) plan dopuszcza lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub garażu o maksymalnych wymiarach 6,0 X 12,0 m, w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - 3) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty.

§ 368. Dla terenów **J33 MN, J34 MN, J36 MN i J37 MN** plan ustala:

 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
 3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
 4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) podział na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5

- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 6) maksymalny poziom posadzki parteru – 0,8 m ponad powierzchnię terenu.
5. *Architektura zabudowy:*
- 1) mieszkaniowej:
 - a) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie, dla budynków zlokalizowanych przy ulicy J9KDD, J10KDD i J1KDL, w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy, obsługującej działkę,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych: w dostosowaniu do budynków mieszkalnych.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej ograniczona do granic lokalu.
 - 3) plan dopuszcza lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub garażu o maksymalnych wymiarach 6,0 X 12,0 m,
 - 4) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywoploty.

§ 369. Dla terenu **J39 MNUP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy do prowadzenia działalności gospodarczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) realizacja nowej zabudowy na działce wydzielonej zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 9,
 - 2) obsługa komunikacyjna z dojazdowej drogi wewnętrznej J1KDW,
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 5) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej,
 - 6) intensywność zabudowy - do 0,2.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) mieszkaniowej: dach dwuspadowy w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy, obsługującej działkę, o jednakowym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) pozostałych: dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45°, z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie.

- 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowego podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów.

§ 370. Dla terenów **J40 MNUP, J41 MNUP, J42 MNUP i J44 MNUP** plan ustala:

 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy do prowadzenia działalności gospodarczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) podział na działki zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 9 do uchwały,
 - 2) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek tylko z wyznaczonych w planie dojazdowych dróg dojazdowych,
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 5) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 40% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej,
 - 6) intensywność zabudowy - do 0,5,
 - 7) obowiązuje zakaz obsługi terenów bezpośrednim wjazdem z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem J1KDL .
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) mieszkaniowej: dach dwuspadowy w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy, obsługującej działkę, o jednakowym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) pozostałych: dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45°, z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie.
 - 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 2) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów,
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów.

§ 371. Dla terenów **J45 ZN, J49 ZN, J55 ZN, J57 ZN, J58 ZN, J60 ZN i J63 ZN** plan ustala:

 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni (skarpy)
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) urządzenia liniowe uzbrojenia terenu,
 - 2) ścieżki piesze.
 3. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona.
 4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy,

- 3) zakaz wznoszenia ogrodzeń,
- 4) nakaz zachowania zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
- 5) nakaz zachowania dotychczasowego ukształtowania terenu, z powstrzymaniem jego erozji i degradacji.

§ 372. Dla terenów **J46 ZL, J47 ZL, J48 ZL, J53 ZL i J56 ZL** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny lasów i dolesień.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia liniowe uzbrojenia terenu
3. *Charakter działań:*
 - 1) adaptacja i ochrona,
 - 2) docelowe zalesienie terenów niezadrzewionych,
 - 3) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - 4) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z aktualnymi „Uproszczonymi planami urządzenia lasów”,
 - 5) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający systemu korzeniowego

§ 373. Dla terenu **J50 R** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* sady i ogrody, sieci napowietrzne i podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, uprawa drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe.
3. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego użytkowania.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) zakaz zmian ukształtowania terenu.

§ 374. Dla terenów **J59 ZN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zieleni (skarpy)
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* przepompownia ścieków.
3. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) urządzenia liniowe uzbrojenia terenu,
 - 2) ścieżki piesze,
4. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy,
 - 3) ochrona wód rzeki Browina,
 - 4) zakaz wznoszenia ogrodzeń,
 - 5) nakaz zachowania zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
 - 6) nakaz zachowania dotychczasowego ukształtowania terenu, z powstrzymaniem jego erozji i degradacji.

§ 375. Dla terenu **J61 US** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) uporządkowanie terenu,
 - 2) realizacja zespołu boisk i urządzeń dla rekreacji,
 - 3) realizacja obiektów zaplecza sanitarnego.

3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy zaplecza – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 3) intensywność zabudowy - do 0,2.
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 9 do uchwały,
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
 - 2) ogrodzenie terenu w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,8 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz żywopłoty,
 - 3) preferowana nawierzchnia trawiasta lub kortowa boisk,
 - 4) docelowa likwidacja istniejących obiektów po d.oczyszczalni ścieków.

§ 376. Dla terenu **J64 UK UO** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług kultury i oświaty.
2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 9 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,5.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednakowe dla wszystkich budynków w terenie, dla budynków zlokalizowanych przy ulicy J11KDD dach w układzie kalenicowym, równoległym do ulicy,
 - 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) obowiązek utrzymania istniejącej zieleni,
 - 3) ogrodzenie działki w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów,
 - 4) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów, zgodnie z § 16 ust. 14.

§ 377. Plan ustala dla poszczególnych **dróg (ulic)**, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/, rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	min. szer. jezdni drogi (ulicy) [m]
J1KDL	Ciąg ulic Osnowska (fragment od mostu do Żurawiej) – Żurawia. Adaptacja i porządkowanie korytarza – poszerzenie pasa na odc. ul. Żurawiej. Projektowana korekta skrzyżowania Osnowska – Żurawia w obszarze zawartym w liniach rozgraniczających wg rysunku planu	L	12,0	6,0
J2KDL	fragment ulicy Osnowskiej na odc. od ul. Żurawiej do Kruczej zakończona istniejącym placem do zawracania o wym. 20,0 x20,0 m. Proj. korekta skrzyżowania z ul. Żurawią	L	15,0 z uwagi na istn zainwestowanie dopuszcza się – miejscowe zwężenia do 10,0 m	6,0
J1KDD	ulica dojazdowa po południowej stronie rzeki Browiny. Proj. poszerzenie do 10,0 m i zakończenie placem manewrowym 15,0 x15,0 m	D	10,0	5,0
J2KDD	Proj. ulica – sięgacz odchodząca od ul. J1KDD zakończona placem do zawracania 15,0 x15,0 m	D	10,0	5,0
J3KDD	Ul. Jastrzębia zakończona istniejącym placem do zawracania o wym. 20,0 x20,0 m – adaptacja.	D	10,0	5,0
J4KDD	Ul. Sowią do adaptacji i modernizacji	D	10,0	5,0
J5KDD	Ul. Sokola o przebiegu zgodnie z rys planu zakończona istniejącym placem do zawracania o wym. 20,0 x20,0 m przy Kruczej – adaptacja i porządkowanie korytarza na odc. od Osnowskiej do Kolibrowej.	D	10,0	5,0
J6KDD	Ulica Orla o przebiegu zgodnie z rys planu. Proj. porządkowanie korytarza	D	Zmienna zgodnie z rys. planu	5,0
J7KDD	Projektowana ulica dojazdowa od Orlej w kierunku Słowiczej zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	D	10,0	5,0
J8KDD	Istn. ul. Bociania - adaptacja	D	10,0	5,0
J9KDD	Istn. ul. Kolibrowa - adaptacja; proj. zakończenie ulicy placem do zawracania 15,0 x15,0 m	D	10,0	5,0
J10KDD	Istn. ul. Jaskólcza - proj. poszerzenie ulicy do 10,0 m	D	8,0	5,0
J11KDD	ulica dojazdowa po śladzie istn. ul. Gołębiej do modernizacji o przebiegu zgodnie z rys. planu, zakończona istn. placem do zawracania	D	12,0	5,0
J12KDD	Projektowana ulica dojazdowa w postaci pętli od ulicy oznacz. symbolem J3KDL o przebiegu zgodnie z rys. planu	D	12,0	5,0
J13KDD	Istn. ulica od Żurawiej w kierunku osiedla Dworzyska do granicy jednostki strukturalnej.	D	Zmienna min. 12,0	5,0

J14KDD	ulica dojazdowa do przebudowy do wymaganych parametrów, od ul. Osnowskiej w kierunku ul. Toruńskiej, odcinek w granicach jednostki strukturalnej	D	10,0	5,0
J1KDW	Projektowana ulica wewnętrzna od Żurawiej zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	DW	12,0	5,0
J1KDX	Fragment istniejący ul. Słowiczej na odc. od Osnowskiej do proj. J7KDD – adaptacja	DX	10,0	5,0
J2KDX	Fragment istniejący ul. Orlej o przebiegu zgodnie z rys. planu	DX	Min. - 5,0	-
J3KDX	Ulica Krucza wraz z sięgaczami o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji	DX	Min. - 5,0	-
J4KDX	Istn. ciąg pieszo – jezdny od ul. Bocianiej do drogi J13KDD o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
J5KDX	W związku z projektowaną korektą skrzyżowania Osnowska – Żurawia, wykorzystanie fragmentu ul. Gołębiej jako dojazdu do istn. zabudowy zgodnie z rys. planu do adaptacji	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
J6KDX	Fragment istniejącej ul. Słowiczej na północ od ul. J7KDD do adaptacji	DX	7,0	-
J7KDX	Ciąg pieszo- jezdny o przebiegu zgodnie z rys. planu – adaptacja i modernizacja	D	Zmienna 3,0 – 5,0	-
J1KX, J2KX, J3KX, J4KX, J5KX.	Istniejące i projektowane ciągi piesze o przebiegu zgodnie z rys. planu.	X	2,0 – 4,0	-

§ 378. Plan ustala następujące warunki w zakresie zasad uzbrojenia terenu:

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej dla:
 - a) rejonu istniejącego osiedla wzdłuż ul. Osnowskiej w oparciu o istniejące przewody wodociągowe $\phi 100\text{mm}$ w ul. Osnowskiej i na terenie osiedla, poprzez rozbudowę sieci w układzie pierścieniowym
 - b) rejonu projektowanego osiedla przy ul. Żurawia w oparciu projektowany przewód wodociągowy wzdłuż ul. Żurawia i na terenie osiedla, poprzez rozbudowę sieci w układzie pierścieniowym
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z przyszłej eksploatacji sieci,
- 3) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych zasadniczo w układzie miejskim sieci kanalizacji sanitarnej dla:
 - a) rejonu istniejącego osiedla wzdłuż ul. Osnowskiej w oparciu o projektowane kanały sanitarne w ul. Osnowskiej i na osiedlu wraz pompownią ścieków

sanitarnych nad Strugą Browina i przewodem tłocznym podłączonym do istniejącego kolektora sanitarnego $\phi 300\text{mm}$ na Placu Rydygiera.

- b) rejonu projektowanego osiedla przy ul. Żurawia, część zachodnia w oparciu o projektowany kanał sanitarny wzdłuż ul. Żurawia podłączony do kanału sanitarnego $\phi 200\text{mm}$ w ul. Jaskółczej oraz część wschodnia w oparciu o projektowany kanał sanitarny podłączony do kanału sanitarnego $\phi 200\text{mm}$ w ulicy do osiedla Dworzysko,
- 2) projektowane jest także przejęcie ścieków sanitarnych z istniejącej sieci kanalizacji w zachodniej części osiedla z wyłączeniem z eksploatacji istniejącej pompowni ścieków nad Strugą Browina,
- 3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z zasadami § 18 i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 4) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

3. Odprowadzanie wód opadowych

- 1) odprowadzanie wód opadowych z podstawowego układu ulic, z terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług siecią kanałów deszczowych do rowów melioracyjnych w zlewni Strugi Browina,
- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych,
- 3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów,
- 4) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami § 19 i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 5) lokalizację kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

4. Zaopatrzenie w gaz ziemny

- 1) zaopatrzenie w gaz dla przygotowania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla:
 - a) rejonu istniejącego osiedla wzdłuż ul. Osnowskiej w oparciu o istniejącą sieć gazową niskiego ciśnienia,
 - b) rejonu projektowanego osiedla przy ul. Żurawia w oparciu o istniejący przewód gazowy średniego ciśnienia siecią gazową średniego ciśnienia,
- 2) budowę sieci gazowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z zasadami § 21,
- 3) do czasu doprowadzenia ww. medium dopuszcza się wykorzystywanie dla przygotowania posiłków gazu płynnego z zapewnieniem wymogów wynikających z przepisów szczegółowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) poprzez lokalne źródła ciepła bezpieczne ekologicznie zasilane gazem przewodowym,
- 2) do czasu doprowadzenia ww. medium dopuszcza się wykorzystywanie do celów grzewczych gazu płynnego oraz oleju opałowego z zapewnieniem wymogów wynikających z przepisów szczegółowych,
- 3) dla potrzeb zabudowy szeregowej plan dopuszcza budowę zbiorczych kotłowni zasilanych gazem przewodowym z dopuszczeniem zastosowania gazu płynnego lub oleju opałowego do czasu wybudowania sieci gazowej miejskiej.