

§ 35. Dopuszcza się realizację obiektów obsługi technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne i terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia E-1, G-1, W-1, K-1, K-2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i zabudowy dotyczące tych obiektów:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej miasta realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.
- 3) obiekty obsługi technicznej, z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZM-1, ZM-2 mogą być realizowane tylko na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki lub jako grunty klasy V i VI nie wytworzone z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk
- 4) obiekty obsługi technicznej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL-1 mogą być realizowane wyłącznie jeśli służą bezpośrednio gospodarce leśnej.

§ 36. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem iż nie wymagają instalacji na wolno stojących konstrukcjach wieżowych.

Rozdział VII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 37. Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały działek budowlanych muszą być wykonywane zgodnie z ustaleniami planu lub w oparciu o przepisy odrębne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

§ 38. 1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu mogą być scalone i podzielone w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami.

2. Działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m
- 2) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 39. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

DZIAŁ III **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

Rozdział VIII

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3.

§ 40. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2 i MWU-3 należą do rodzaju terenów pod zabudowę mieszkaniową, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

§ 41. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia musi być, realizowana jako podziemna.
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.
- 6) wody opadowe z dachów budynków muszą być odprowadzane do gruntu.

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8

§ 57. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-2 i U-4, wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku.

4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, turystyki i rekreacji. Inne usługi nieuciążliwe i wbudowane w budynki usługowe mieszkania nie mogą stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej całego budynku.

5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-6 ustala się jako funkcję podstawową usługi zdrowia. Inne usługi nieuciążliwe i wbudowane w budynki usługowe mieszkania nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.

6. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-7 ustala się jako funkcję podstawową usługi oświaty. Inne usługi nieuciążliwe i wbudowane w budynki usługowe mieszkania nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.

7. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-8 ustala się jako funkcję podstawową usługi kultu religijnego. Inne usługi nieuciążliwe i wbudowane w budynki usługowe mieszkania nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.

8. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-5 i U-6 należą do rodzaju terenów pod szpitale i domy opieki społecznej a tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-7 należą do rodzaju terenów pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 58. Na terenach usług, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolem przeznaczenia U-1
- 2) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem przeznaczenia U-2
- 3) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem rzemiosła oraz przetwórstwa rolno-spożywczego oznaczone symbolem przeznaczenia U-3
- 4) tereny usług nieuciążliwych publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia U-4
- 5) tereny usług nieuciążliwych z zakresu ochrony zdrowia, turystyki i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-5