

b) 1500m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3 i MNU-5

c) 600m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-4

7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):

a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu

b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków

c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie

d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowa usługowa może być realizowana:

a) tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-3, MNU-4 i MNU-5,

b) jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-2,

2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

3) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,

4) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-4 dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy

5) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,

6) W przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:

a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej

b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego

c) główne kalenice dachów powinny być równoległe

7) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych

9) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z.

a) 0,4 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1,

- b) 0,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-2,
- c) 0,3 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3 i MNU-5
- d) 0,6 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-4
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2 i MNU-4
 - b) 12m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3 i MNU-5
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych -2
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej
 - a) 60% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1
 - b) 50% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-2
 - c) 70% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3 i MNU-5
 - d) 40% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-4
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej
 - a) 35% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1
 - b) 45% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-2
 - c) 25% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3 i MNU-5
 - d) 55% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-4
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60cm nad poziom terenu.
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa wartość wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług
 - b) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych
 - c) 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej handlu
 - d) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomii.
- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 i MNU-5 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 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 przeznacza 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

- 6) tereny usług zdrowia oznaczone symbolem przeznaczenia U-6
- 7) tereny usług oświaty publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia U-7
- 8) tereny usług kultu religijnego oznaczone symbolem przeznaczenia U-8

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych poza terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia terenu U-3
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych
 - b) tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż:
 - a) 1000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-2 i U-4
 - b) 1500m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-3, U-6, U-7 i U-8
 - c) 3000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu
 - b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków
 - c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
 - d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie

zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,

3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:

- a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej
- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego
- c) główne kalenice dachów powinny być równoległe
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych
- 6) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalny w.i.z.:

- a) 1,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-4, U-6, U-7 i U-8,
- b) 2,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3
- c) 0,4 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5

2) maksymalna wysokość zabudowy - 15m

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

- a) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-4, U-6, U-7 i U-8,
- b) 20% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3
- c) 50% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5

4) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej:

- a) 65% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-4, U-6, U-7 i U-8,
- b) 75% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3
- c) 45% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5

5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7 i U-8 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa wartość wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług
 - b) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych
 - c) 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej handlu