

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ostrołęce
z dnia w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr 318/XXXIII/2001 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki, na wniosek Prezydenta Miasta uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - 1) od północnego zachodu – północno-zachodni skraj pasa wału przeciwpowodziowego wzdłuż Narwi, północno-zachodnia granica terenu miejskiego ujęcia wody i jej przedłużenie do rzeki Czeczotki;
 - 2) od północy i północnego wschodu – północna granica pasa rzeczno Czeczotki do ulicy Sowińskiego, odcinek ulicy Sowińskiego, południowo-zachodnia i południowo-wschodnia granica terenu zakładu „Intercell” S.A., zachodnia granica terenu stacji paliw (działek nr 30021 i 30022), południowa linia rozgraniczająca ulicy I Armii Wojska Polskiego, północna granica pasa rzeczno Czeczotki;
 - 3) od południowego wschodu – północno-zachodnia i południowo-zachodnia granica terenu Gazowni Ostrołęka, odcinek północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Bohaterów Westerplatte, południowo-wschodnia granica działki geodezyjnej nr 40123 i jej przedłużenie do granicy terenu ogrodów działkowych, południowo-wschodnia granica terenu ogrodów działkowych, północno-wschodnie granice działek geodezyjnych nr 40161 i 40518, północno-zachodnia linia rozgraniczająca ciągu ulic Bohaterów Westerplatte – Bohaterów Warszawy;

- 4) od południa i południowego zachodu – północne linie rozgraniczające ulic Batorego i Pstrowskiego, północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Łęczysk, północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Orzeszkowej, północna i północno-zachodnia linie rozgraniczające ulic Sienkiewicza i Kopernika, północno-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy 11 Listopada, południowo-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Artyleryjskiej.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) systemu obsługi obszaru w zakresie komunikacji, w tym układu ścieżek rowerowych, a także zasad wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów;
 - 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
 - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone zwłaszcza przez:
 - a) linie zabudowy;
 - b) gabaryty obiektów, w tym maksymalną lub minimalną wysokość zabudowy;
 - c) maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
 - d) minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo;
 - 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
 - 6) wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień.

§ 4.

1. W planie określa się tereny o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.
3. W uzasadnionych przypadkach w poszczególnych jednostkach terenowych wyodrębnia się tereny różniące się od danej jednostki rodzajem przeznaczenia lub sposobem użytkowania, ale związane z tą jednostką funkcjonalnie lub ustalonymi zasadami zagospodarowania, zwane dalej wydzieleniami terenowymi, na rysunku planu odgraniczone od pozostałego terenu jednostki liniami wydzielen wewnątrznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 3, w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wprowadza się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi ich obowiązywania.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1 oraz linie podziałów wewnętrznych, w tym granice wydzieleni terenowych, o których mowa w § 4 ust. 3;
 - 2) zasięgi lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania, o których mowa w § 4 ust. 4;
 - 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – dla lokalnych sytuacji szczególnych (zgodnie z zasadą, o której mowa w § 12);
 - 4) przebiegi:
 - a) niezbędnych dojazdów publicznych w obrębie jednostek terenowych;
 - b) ważniejszych ciągów pieszych na terenach zabudowy wielorodzinnej, usług i zieleni publicznej;
 - c) wygrodzonych ciągów pieszych w zabudowie jednorodzinnej;
 - d) tras ścieżek rowerowych;
 - 5) powierzchnie objęte nakazem urządzenia zieleni ogólnodostępnej na terenach zabudowy; mieszkaniowej i usług;
 - 6) miejsca usytuowania:
 - a) dominant i akcentów urbanistycznych;
 - b) mostów i wiaduktów;
 - c) placów pieszych z zielenią publiczną;
 - d) parkingów poza jezdniami w ramach linii rozgraniczających ulic;
 - e) ciągów zieleni wysokiej w ulicach;
 - f) pomników przyrody;
 - g) drzew o szczególnych walorach;
 - h) projektowanych stacji transformatorowych;
 - i) włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych.
3. Ustala się, że:
 - 1) linie rozgraniczające i linie podziałów wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1, są wyznaczone na rysunku planu kreską ciągłą jako ściśle określone, przy czym przy identyfikacji tych linii w terenie, jeśli nie bieżą one po istniejących granicach geodezyjnych, dopuszcza się tolerancję w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w granicach do 2 m (w każdą stronę) dla linii rozgraniczających oraz do 3 m (w każdą stronę) dla linii podziałów wewnętrznych;
 - 2) w szczególnych przypadkach linie, o których mowa w ust. 2 pkt 1, wyznacza się jako przybliżone – kreską przerywaną, przy czym zakres dopuszczalnej zmiany ich przebiegu w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu ustala się na 4 m (w każdą stronę) dla linii rozgraniczających oraz 6 m (w każdą stronę) dla linii podziałów wewnętrznych, chyba że w przepisach dla konkretnych jednostek terenowych ustalono inaczej.
4. Ustala się, że wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 3, o ile nie pokrywają się one z liniami rozgraniczającymi lub liniami usytuowania budynków istniejących, określają przebieg tych linii z dokładnością do 1m (w każdą stronę).
5. Oznaczenia, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 6, określają orientacyjne przebiegi lub miejsca usytuowania tych elementów planu, o ile są to elementy projektowane, przy czym

dopuszczalny zakres ich przesunięcia w stosunku do oznaczenia na rysunku planu określa się na 5 m (w obie strony) dla elementów liniowych i parkingów poza jezdniami (jeśli chodzi o ich umiejscowienie w ciągu danej ulicy) oraz na 10 m (w każdą stronę) dla dominant i stacji transformatorowych.

6. Oznaczenie powierzchniowe, o którym mowa w ust. 2 pkt 5, jeśli jego zasięg nie pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, liniami podziałów wewnętrznych lub istniejącymi granicami geodezyjnymi nieruchomości, określa granice obowiązywania tego ustalenia z dokładnością do 3 m (w każdą stronę).
7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.

§ 6.

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według przepisów szczegółowych zawartych w Dziale II: ustaleń dla poszczególnych jednostek terenowych – zebranych w rozdziale 4, a dla terenów ciągów komunikacyjnych – zebranych w rozdziale 5, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zasad uzbrojenia terenów – zebranych w rozdziale 3.

§ 7.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ostrołęce w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **wydzieleniu terenowym** – należy przez to rozumieć teren znajdujący się w obrębie określonej jednostki terenowej, różniący się od niej rodzajem przeznaczenia i obecnym sposobem użytkowania, ale związany z tą jednostką funkcjonalnie lub ustalonymi zasadami zagospodarowania, wyodrębniony z tej jednostki liniami wydzielen wewnątrznych;
- 7) **liniach wydzielen wewnątrznych** – należy przez to rozumieć linie wewnętrznego podziału jednostki terenowej na kwartały wymagające zagospodarowania w całości i samobilansujące się (dotyczy to głównie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz linie, stanowiące granice między wydzieleniem terenowym a pozostałym terenem jednostki terenowej, z której to wydzielenie zostało wyodrębnione;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na obszarze określonej jednostki terenowej;

- 9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć dopuszczalne na obszarze określonej jednostki terenowej funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem funkcji dominującej;
- 10) **usługach – bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, biurowości i rzemiosła), bądź funkcjom administracji, wymiaru sprawiedliwości i utrzymania porządku publicznego – z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 800 m², a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;
- 11) **obiektach służących działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których działalność ta jest prowadzona;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszo – jezdnego i pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów – z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 13) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie obowiązującego usytuowania zewnętrznej ściany budynku najbliższej ulicy, ciągowi pieszo – jezdnemu i pieszemu lub terenowi zieleni publicznej - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 14) **maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny (najmniejszy) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu; dla zabudowy mieszkaniowej oraz niektórych usług wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych;
- 15) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowej nie mniejszej niż 25° ;
- 16) **maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki;
- 17) **minimalnym procentowym wskaźniku terenów aktywnych przyrodniczo** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni pokrytych roślinnością w stosunku do powierzchni całkowitej działki, przy czym minimum 80% powierzchni pokrytej roślinnością musi stanowić zieleń na gruncie rodzimym, zaś pozostałe 20% mogą stanowić wody powierzchniowe lub zieleń na dachach i tarasach;

- 18) **zagospodarowaniu terenu jednym obiektem** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji obejmującej całość terenu – przez jednego inwestora lub przez grupę inwestorów działającą według koncepcji wspólnej;
- 19) **obiekt handlowy** – sklep, w którym prowadzona jest działalność handlowa detaliczna i hurtowo-detaliczna bez względu na ilość i rodzaj branż będących w sprzedaży;
- 20) **powierzchnia sprzedaży** – część obiektu handlowego przeznaczona na ekspozycję i sprzedaż towarów z wyłączeniem powierzchni technologicznej, magazynowej, biurowej, zaplecza socjalnego dla pracowników, usług serwisowych, gastronomicznych, toalet publicznych i innych usług nie związanych ze sprzedażą towarów. W granicach opracowania niniejszego planu ustala się ograniczenia powierzchni sprzedaży do 1000m².

DZIAŁ II

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów

§ 8.

1. Ustala się, że funkcjami wiodącymi na obszarze objętym planem są funkcje mieszkaniowa, administracyjna i usługowa.
2. Funkcjami drugorzędnymi na obszarze objętym planem są:
 - 1) funkcja obejmująca działalność gospodarczą w rozumieniu § 7 pkt 11 – z główną koncentracją na obszarze między ulicami Witosa, 11 Listopada i Bohaterów Westerplatte oraz granicą terenu ogrodów działkowych;
 - 2) funkcja obsługi komunikacji;
 - 3) funkcja rekreacyjno – sportowo – turystyczna;
 - 4) funkcja obsługi inżynierskiej miasta – zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę;
 - 5) funkcja związana z rolniczo – rekreacyjnym wykorzystaniem terenu w formie ogrodów działkowych.

§ 9.

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowo – usługowa w typie staromiejskim (o układzie pierzejowym) – obejmująca tereny centralnej części Starego Miasta, zajmowane przez budynki jednorodzinne (1 –4 lokali mieszkalnych), wielorodzinne (powyżej 4 lokali mieszkalnych), usługowe i o funkcji mieszanej, usytuowane pierzejowo (bez przedogródków) wzdłuż ulic, przeważnie w formie zabudowy ciągłej, oraz ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe) wraz z zielenią towarzyszącą (o ile nie pełni ona funkcji zieleni ogólnopublicznej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **MM/UU**;

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w typie osiedlowym – obejmująca tereny zagospodarowane w formie osiedli wielorodzinnych, zajmowane przez budynki wielomieszkaniowe i ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe) wraz z zielenią osiedlową (o ile nie pełni ona funkcji zieleni ogólnopublicznej), oraz z towarzyszącymi usługami (wbudowanymi lub stanowiącymi odrębną niewielką kubaturę) - oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – obejmująca tereny działek, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne lub wielorodzinne zawierające nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku, usytuowane w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, oraz ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, obejścia, budynki gospodarcze i garaże) wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi (wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę) - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta – obejmująca tereny działek jak w pkt 3, ale wyłącznie takie, gdzie zabudowa usytuowana jest w układzie szeregowym oraz częściowo bliźniaczym, tworząc zespoły o jednolitej formie, w której szerokość frontów działek (nie licząc działek skrajnych) nie przekracza 10 m - oznaczone na rysunku planu symbolem **MSU**;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna – obejmująca tereny działek jak w pkt 3, gdzie średnia powierzchnia działki w danej jednostce terenowej jest nie mniejsza niż 1500 m² - oznaczone na rysunku planu symbolem **MEU**;
- 6) administracja i obiekty biurowe (w tym sądy, banki itp.) – obejmujące tereny wymienionych urzędzeń wydzielone lub funkcjonalnie z nimi związane, wraz z ich zapleciami (tj. dojściami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, budynkami gospodarczymi i garażowymi) oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - - oznaczone na rysunku planu symbolami **AU**, przy czym w wypadku obiektów obejmujących równocześnie biura i bazy (zaplecza techniczno – gospodarczego) jednostek służb publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **AUB**,
z wydzieleniem terenu aresztu śledczego - oznaczonego symbolem **AUI**;
- 7) usługi oświaty i nauki – obejmujące wydzielone tereny obiektów szkół, przedszkoli i innych placówek oświatowych oraz placówek naukowych, wraz z ich zapleciami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
- 8) usługi zdrowia i opieki społecznej – obejmujące wydzielone tereny obiektów szpitali, przychodni zdrowia i innych placówek służby zdrowia oraz opieki społecznej, wraz z ich zapleciami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**;
- 9) usługi kultu religijnego – obejmujące tereny kościołów lub kaplic i związanych z nimi budynków towarzyszących (plebania, dom parafialny itp.), wraz z ich zapleciami, zielenią ozdobną i ogrodami kościelnymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UKK**;

- 10) centra handlowo – usługowe – obejmujące tereny zespołów zakładów usługowych, realizowanych jako jedna całość, o programie, na który mogą się składać sklepy (o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²/1 obiekt), zakłady i punkty usługowe, gastronomia i urządzenia kulturalno – rozrywkowe, wraz z zapleczeniami, podjazdami, miejscami parkingowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym za centrum handlowo – usługowe uznaje się taki zespół, w którym powierzchnia użytkowa (na jeden obiekt) nie może być mniejsza niż 2000 m², - oznaczone na rysunku planu symbolem **UHC**;
- 11) targowisko – obejmujące teren targowiska miejskiego (na otwartej przestrzeni) wraz z ewent. Obiektami kubaturowymi o funkcji handlowej, budynkami towarzyszącymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej i powierzchnią dla komunikacji wewnętrznej, służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UHT**;
- 12) usługi – bez przesadzania ich profilu – obejmujące tereny obiektów usługowych w rozumieniu § 7 pkt 10, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami, wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UU**, a w przypadku dopuszczenia na tych terenach towarzyszącej funkcji mieszkaniowej (w formie odrębnych budynków lub jako kubatury integralnie związanej z budynkiem usługowym - oznaczone symbolem **UUM**;
- 13) usługi sportu i rekreacji – obejmujące tereny obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu wyczynowego lub amatorskiego, podnoszeniu sprawności fizycznej i czynnej rekreacji, wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 14) usługi turystyki – obejmujące tereny obiektów i urządzeń o dominującej funkcji związanej z turystyką i wypoczynkiem okresowym, wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 15) zielen publiczna – obejmująca tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym lub izolacyjnym – parki, skwery, zieleńce, ciągi zieleni, z wyłączeniem zieleni osiedlowej i zieleni w obrębie terenów ciągów komunikacyjnym, o których mowa w pkt 22 - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 16) cmentarz – obejmujący teren wygrodnzonego cmentarza rzymsko – katolickiego wraz z budynkami i urządzeniami znajdującymi się na tym terenie - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 17) rzemiosło i usługi produkcyjno – techniczne (mały biznes) – obejmujące tereny działek o średniej powierzchni zawierającej się między 1000 a 2000 m², z zainwestowaniem, w którym wymieniona funkcja pełni rolę dominującą, a jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się mieszkanie właściciela – wraz z zapleczeniami (podjazdy i dojścia, podwórza, budynki gospodarcze, garaże), zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **PTR**;
- 18) obiekty służące działalności gospodarczej – obejmujące tereny obiektów o funkcji określonej w § 7 pkt 11, wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów - oznaczone na rysunku planu symbolem **PTB**;

- 19) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – obejmujące wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych lub obsługowych związanych z funkcjonowaniem miejskiej infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji), wraz z zielenią towarzyszącą - oznaczone na rysunku planu symbolem **IN**;
- 20) wał przeciwpowodziowy – obejmujący wydzielone (geodezyjnie) tereny wału wzdłuż Narwi wraz z poboczami - oznaczone na rysunku planu symbolem **IPP**;
- 21) obiekty i urządzenia komunikacyjne – obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem komunikacji - wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów:
 - a) dworzec autobusowy komunikacji dalekobieżnej i podmiejskiej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KAD**;
 - b) zajezdnia i baza autobusowa - oznaczona na rysunku planu symbolem **KAB**;
 - c) stacje paliw - oznaczone na rysunku planu symbolem **KH**;
 - d) tereny zespołów garażowych i parkingów, wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi urządzeniami, wraz z podjazdami i powierzchniami manewrowymi - oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
 - e) publiczne place o charakterze forum – tylko dla pieszych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP**;
- 22) ciągi komunikacyjne – obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:
 - a) tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolami **KUG**, **KUZ**, **KUL**, **KUD**, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (G – ulica główna, Z – ulica zbiorcza, L – ulica lokalna, D – ulica dojazdowa), przy czym w obrębie niektórych ulic głównych (KUG) i zbiorczych (KUZ) wyznacza się wydzielienia terenowe na jezdnie serwisowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KO**;
 - b) tereny ciągów pieszo – jezdnych i dojazdów (bez wyodrębnionych jezdni) – oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ** oraz ciągów pieszych – oznaczone symbolem **KP**;
- 23) ogrody działkowe – obejmujące wydzielone tereny zespołu ogrodów działkowych, wraz z ich zapleczem obsługowym, komunikacją (obejmującą wewnętrzny układ dróg jezdnych i pieszych), zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów oraz z zielenią towarzyszącą wspólnie użytkowaną (w ramach zespołu) i zielenią izolacyjną - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 24) lasy – obejmujące tereny, w których dominują (min. 90%) grunty ewidencyjnie leśne - oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**;
- 25) zieleń naturalna nieurządzona – obejmująca tereny pokryte roślinnością naturalną, w tym również leśną, nie użytkowane rolniczo - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 26) wody płynące – obejmujące wydzielone (geodezyjnie) tereny nurtu rzeki Czeczotki wraz z pasami brzegowymi - oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

§ 10.

1. Ustala się następujące rodzaje lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, o których mowa w § 4 ust. 4, wynikających z istniejących bądź przewidywanych ograniczeń lub utrudnień w tym zakresie:
 - 1) wymagania związane z koniecznością przeciwdziałania sytuacjom, gdzie na niektórych fragmentach terenów istniejący układ działek geodezyjnych uniemożliwia poprawne i efektywne zainwestowanie oraz racjonalne zagospodarowanie terenu;
 - 2) wymagania szczególne dotyczące ochrony konserwatorskiej na terenach w zasięgu:
 - a) strefy ochrony obejmującej zespół urbanistyczny Starego Miasta w Ostrołęce, wpisanej do rejestru zabytków w 1977 r. (nr rejestru – 2/104), obecnie do księgi zabytków nieruchomości woj. mazowieckiego (nr rejestru A – 440);
 - b) strefy ochrony obserwacji archeologicznej nawarstwień kulturowych na obszarze Starego Miasta; strefa ta pokrywa się z obszarem strefy, o której mowa w lit. a;
 - 3) wymagania szczególne na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych;
 - 4) wymagania szczególne na terenach w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
 - 5) wymagania szczególne dotyczące koniecznej ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni, w tym leśnej;
 - 6) wymagania szczególne na terenach w pasach przebiegu magistralnych przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że wymagania szczególne, o których mowa w ust.1 pkt 1, polegają na wyznaczeniu zasięgu minimalnego obszaru wspólnych przekształceń (obejmującego dwie lub więcej sąsiadujących działek geodezyjnych), w obrębie którego przystąpienie do inwestowania lub zmian w zagospodarowaniu wymagających decyzji administracyjnej musi być poprzedzone działaniem prowadzącym do geodezyjnego przekształcenia istniejącego układu działek (co najmniej w obrębie tego obszaru) w sposób umożliwiający zabudowę całego tego obszaru zgodnie z warunkami ustalonymi w planie. Przekształcenie to może być dokonane:
 - 1) jako czynność prywatna – przez samych właścicieli działek w wyniku ich porozumienia co do zamiaru i zasad nowego podziału nieruchomości;
 - 2) z urzędu – na wspólny wniosek właścicieli działek o dokonanie scalenia i podziału nieruchomości w trybie ustalonym przepisami szczególnymi.
3. Ustala się następujące wymagania szczególne na terenach w zasięgu stref i stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - 1) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej (ust. 1 pkt 2 lit. a) oznaczonej na rysunku planu, będącej równocześnie strefą ochrony obserwacji archeologicznej (ust. 1 pkt 2 lit. b):
 - a) dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę lub tylko zgłoszenia o zamiarze wykonywania robót budowlanych obowiązuje uzgodnienie z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - b) obowiązek uzgodnienia, o jakim mowa w lit. a, dotyczy inwestycji wymagających pozwolenia na budowę, z wyłączeniem przebudów nie zmieniających gabarytów istniejącego budynku oraz drobnych inwestycji w głębi działki o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m²;

- c) ustala się urzędowy obowiązek informowania zgłaszających się potencjalnych inwestorów o położeniu działki lub jej części w zasięgu stanowiska archeologicznego i o wynikającej z przepisów szczególnych konieczności przeprowadzenia badań wykopaliskowych lub interwencyjnych, wyprzedzających działania inwestycyjne, przy czym w planowaniu tych działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych (wyłącznie od maja do września);
 - d) ustala się obowiązek dla inwestorów uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z robotami ziemnymi) mogących mieć wpływ na wymienione obiekty archeologiczne.
4. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym szlaków komunikacyjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 3:
- 1) ustala się zasięgi (szerokości stref) możliwego oddziaływania akustycznego następujących tras podstawowego układu miejskiego – mierzone w każdą stronę od zewnętrznych krawężników jezdni:
 - a) od ulic głównych (KUG) – 60 m;
 - b) od ulic zbiorczych (KUZ) – 40 m;
 - 2) na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia; zakaz ten nie obowiązuje w tych miejscach, dla których przeprowadzono badanie stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekracza norm określonych dla tych obiektów w przepisach szczególnych;
 - b) obowiązek informowania w wydawanych decyzjach administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu oraz lokalizacji i realizacji inwestycji:
 - o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe, dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
 - o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki mieszkalne wymagają zabezpieczeń, o których mowa wyżej.
5. Na terenach znajdujących się w zasięgach ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni, w tym leśnej, o których mowa w ust. 1 pkt 5, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz obowiązek zachowania istniejących zadrzewień w postaci jak najmniej przekształconej.
6. W pasach terenowych, w których przebiegają magistralne przewody podziemne miejskiej infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 6, oznaczonych na rysunku planu:
- 1) zabrania się wkraczania z zabudową kubaturową nakazując ich pozostawienie jako ciągów pieszych lub powierzchni zielonych;
 - 2) nakazuje się przy projektowaniu obiektów budowlanych (trwale związanych z podłożem) zachowanie bezpiecznych odległości, zgodnych z przepisami szczególnymi, od istniejących przewodów magistralnych infrastruktury.
- Od powyższych wymagań można odstąpić, jeśli inwestor uzgodni z dysponentem danego medium warunki przełożenia odpowiedniego odcinka przewodu magistralnego.

§ 11.

1. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji;
 - 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko / 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla obiektów administracji, sądów i banków – 25 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - c) dla centrów handlowo – usługowych – 35 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - d) dla innych biur i usług – 20 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100 m² – 2 stanowiska / 1 obiekt lub lokal usługowy;
 - e) dla targowiska – 30 stanowisk/1000 m² powierzchni targowiska;
 - f) dla szkół ponadpodstawowych – 20 stanowisk / 100 zatrudnionych;
 - g) dla hoteli – 25 stanowisk / 100 miejsc hotelowych (łóżek);
 - h) dla terenów rekreacji i sportu – 10 stanowisk / 100 użytkowników.
2. W planie:
 - 1) dopuszcza się adaptację przeznaczenia określonych na rysunku planu terenów zagospodarowanych jako parkingi i zespoły garażowe, z możliwością zmiany ich zainwestowania, obejmującej wymianę istniejących garaży nietrwałych na stałe, zamianę parkingów na garaże i spiętrzenie parkingów;
 - 2) ustala się tereny wyznaczone wyłącznie dla urządzenia nowych parkingów wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami wydzielen wewnątrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.
3. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego:
 - 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową, na odcinkach ulic, oznaczonych na rysunku planu, przy czym nie zabrania się wyznaczenia takiego zespołu parkingów również w innych miejscach spełniających warunki, o których mowa wyżej;
 - 2) w formie pasów prostopadłych stanowisk wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ulicy zbiorczej (KUZ) 11 Listopada – w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
4. Dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami szkolnymi) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych.

§ 12.

1. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, względnie odtwarzanych:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej w typie staromiejskim, określonej w § 9 pkt 1, ustala się obowiązującą linię zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych, którą jest linia rozgraniczająca ulic, ciągu pieszo – jezdni lub ciągu pieszego, z wyjątkiem sytuacji szczególnych, dla których określa się inną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 2) na innych terenach:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy, przebiegającą w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tej ulicy, z wyjątkiem sytuacji szczególnych, dla których określa się obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy inną niż podaną wyżej; wówczas linia ta jest wyznaczona na rysunku planu;
 - b) od strony ulicy dopuszcza się sytuowanie obiektów o funkcji usługowej w mniejszej niż ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy odległości od linii rozgraniczającej ulicy (ale co najmniej 2 m), z tym że między budynkiem a ulicą nie może być wówczas ogrodzenia trwałego, a główne wejście do budynku powinno znajdować się od strony ulicy;
 - c) przepis pkt b nie ma zastosowania w sytuacji, gdy w planie wyznaczona jest obowiązująca linia zabudowy;
 - 3) w uzasadnionych przypadkach wyznacza się na rysunku planu obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy od innych stron niż od ulicy.
2. W odniesieniu do działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej na terenach zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, MSU i MEU – w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny sąsiada, ustala się obowiązek realizowania budynku mieszkalnego w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowanego do budynku sąsiada; od wymagania tego można odstąpić, jeśli działka ma szerokość większą niż 20 m, a budynek sąsiada jest zdekapitalizowany, substandardowy lub ma charakter oficynowy (tj. gdy można się spodziewać jego wymiany).

§ 13.

1. Plan ustala miejsca włączeń postulowanych dróg wewnętrznych (ulic) oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym; uwidocznione na rysunku planu proponowane przebiegi tych dróg wewnętrznych nie są ustaleniami planu.
2. W uzasadnionych przypadkach ustala się obowiązek zapewnienia na obszarze określonej jednostki terenowej niewydzielonego przejazdu publicznego lub dojazdu do obiektu nie posiadającego bezpośredniego dostępu do ulicy – w ciągu lub miejscu wyznaczonym na rysunku planu.
3. Ustala się miejsca usytuowania ogólnodostępnych placów dla ruchu pieszego w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i zieleni publicznej, wyznaczone na rysunku planu symbolem graficznym; plac taki wymaga urządzenia w formie lokalnego forum z uwzględnieniem małej architektury i towarzyszącej zieleni.

4. Ustala się:
 - 1) przebiegi ważniejszych ciągów pieszych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i zieleni publicznej, wyznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;
 - 2) przebiegi niezbędnych wygrodzonych ciągów pieszych w obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej, wyznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;
 - 3) wymagania dotyczące ciągów pieszych, o których mowa w lit. a i b:
 - a) szerokość ciągu min. 2,5 m;
 - b) obowiązek zachowania drożności ich przebiegu (zakaz zabudowy lub przegradzania);
 - c) obowiązek zapewnienia czytelnych połączeń z układem pieszym na terenach ciągów komunikacyjnych.
5. Ustala się system ścieżek rowerowych, prowadzonych w terenach ciągów komunikacyjnych oraz w terenach zieleni publicznej; ścieżki te, wyznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, muszą mieć szerokość min. 2 m.

§ 14.

1. W uzasadnionych przypadkach na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług ustala się miejsca (powierzchnie), wyznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, które muszą być przeznaczone na urządzenie zieleni ogólnodostępnej bez obiektów kubaturowych.
2. Ustala się obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej na określonych odcinkach ulic i ciągów pieszych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym.
3. Na rysunku planu oznacza się:
 - 1) istniejące pomniki przyrody, podlegające ochronie, której warunki określają przepisy szczególne, wraz z ustalonymi w tych przepisach strefami ochronnymi;
 - 2) drzewa i grupy drzew o szczególnych walorach przyrodniczo – krajobrazowych, w stosunku do których ustala się obowiązek ich zachowania i ochrony; od obowiązku tego można odstąpić jedynie w przypadku utraty walorów, o których mowa wyżej.

§ 15.

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów:

- 1) ustalone planem tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej w typie staromiejskim (MM/UU), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w typie osiedlowym (MWU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU, MSU, MEU) i tereny usług z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej (UUM) należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 2) ustalone planem tereny usług oświaty i nauki (UO) należy traktować jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§ 16.

Ustala się zasady tworzenia nowych działek powstających w wyniku podziału lub przekształceń geodezyjnych istniejących nieruchomości oraz zasady wyznaczania nowych ulic dla ich obsługi:

- 1) przeprowadzany podział lub przekształcenie geodezyjne nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 2) nowo tworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy – bezpośredni lub poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 5 m i nieprzekraczalnej długości 60 m;
- 3) jeżeli nowo tworzona działka ma przylegać dłuższym bokiem do ulicy, to długość tego boku nie może być większa niż dwukrotność krótszego boku działki;
- 4) jeżeli w związku z zamierzoną realizacją nowej zabudowy niezbędne jest wydzielenie nowej ulicy lub dojazdu, muszą one być realizowane jako drogi wewnętrzne;
- 5) drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 4, powinny odpowiadać następującym warunkom:
 - a) minimalna szerokość ulicy - 10 m;
 - b) nowa ulica powinna mieć dwa włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o włączeniu tylko z jednej strony musi mieć stworzone warunki do zawracania;
 - c) włączenie nowej ulicy do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 40 m od takiego włączenia;
 - d) jeżeli utworzenie nowej ulicy o szerokości 10 m nie jest możliwe, należy zapewnić warunki przeprowadzenia części niezbędnego uzbrojenia rozdzielczego przez tereny przyległych do takiej drogi działek, które mają korzystać z tego uzbrojenia;
 - e) wydzielony dojazd o szerokości min. 5 m może obsługiwać co najwyżej 4 działki budowlane.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 17.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne oraz istniejącą sieć rozdzielczą, w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane.
2. Ustala się:
 - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych, tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic;
 - 2) od zasady, o której mowa w lit. a, można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia podziemnego na odcinkach przebiegających przez tereny przeznaczone dla nowych inwestycji.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Odnośnie źródeł wody:
 - 1) ustala się zachowanie terenu i obiektów istniejącego miejskiego ujęcia wody (wraz ze stacją uzdatniania wody), z możliwością jego modernizacji i rozbudowy w dotychczasowych granicach;
 - 2) przyjmuje się, że strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody jest ustalona w obrębie wygrodnzonego terenu ujęcia;
 - 3) przyjmuje się, że poza granice terenu ujęcia wody wykracza tylko pas zewnętrznej strefy ochrony pośredniej ujęcia (tj. teren ochrony chemicznej), którego zasięg jest oznaczony na rysunku planu, przy czym wymagania dotyczące tej strefy określone są w przepisach szczególnych.
2. Odnośnie sieci wodociągowej:
 - 1) dla zabudowanej części obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez sieć drugorzędną, w układzie pierścieniowym zasilanej z istniejących magistral wodociągowych:
 - a) w ul. Gorbatowa DN 400 mm;
 - b) w ul. Steyera DN 300 mm;
 - c) w ul. Zawadzkiego DN 350/500 mm;
 - d) w ul. Podchorążych DN 500 mm;
 - e) w ul. Targowej DN 350/500 mm;
 - f) w ul. Bohaterów Warszawy – Bohaterów Westerplatte DN 200/400 mm;
 - g) w ul. Berlinga DN 200 mm;
 - 2) ustala się konieczność budowy nowego spięcia magistrali wodociągowej w ul. 11 Listopada na odcinku od ul. Zawadzkiego do ul. Bohaterów Warszawy dla poprawy warunków zasilania w wodę nowego i istniejącego budownictwa.

§ 19.

W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym;
- 3) ustala się konieczność zachowania przebiegu istniejącego układu kolektorów sanitarnych i sieci drugorzędnej oraz przewodów tłocznych podstawowego znaczenia, z możliwością rozbudowy lub przebudowy stosownie do nowych potrzeb;
- 4) ustala się zachowanie istniejących dwóch pompowni ścieków: P1 przy ul. Piłsudskiego i P3 przy ul. Witosa, z możliwością ich rozbudowy stosownie do wzrastających potrzeb;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków – częściowo w systemie grawitacyjnym, a częściowo w pompowym poprzez sieć drugorzędną istniejącą i realizowaną na terenach nowo projektowanej zabudowy do istniejących kolektorów sanitarnych:
 - a) kolektora Ø 800/1000 mm w ul. Bohaterów Westerplatte i Berlinga;
 - b) kolektora Ø 800 mm w ul. Gorbatowa;
 - c) kolektora Ø 600 w ul. Steyera i Witosa;
 - d) kolektorów Ø 500 i Ø 700 w ul. Steyera i Zawadzkiego;
 - e) kolektora Ø 200 mm w ul. Traugutta;

- 6) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych dla terenów, które nie będą objęte zasięgiem działania pompowni istniejących; będą to pompownie podziemne zlokalizowane w studniach kanalizacyjnych, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie bez konieczności zmiany planu.

§ 20.

W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących kolektorów deszczowych podstawowego znaczenia dla miasta:
 - a) kolektora Ø 1800 mm w ul. Gorbatowa;
 - b) kolektora Ø 1000 mm oraz 1800 mm w ciągu ulic Steyera – Brata Żebrowskiego;
 - c) kolektora Ø 1200 mm w ul. Bohaterów Westerplatte;
 - d) kolektora Ø 800 mm w ul. I Armii WP;
 - e) kolektora Ø 1000/800 mm w ul. Podchorążych;
- 2) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej z terenów obiektów służących działalności gospodarczej (oznaczonych na rysunku planu symbolem PTB), terenów stacji paliw (oznaczonych symbolem KH), terenu dworca komunikacji dalekobieżnej i podmiejskiej (oznaczonego symbolem KAD) oraz terenu zajezdni i bazy autobusowej (oznaczonej symbolem KAB) w urządzeniach sytuowanych na działkach wymienionych obiektów.

§ 21.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy, przy czym źródłem zasilania jest gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Ostrów Maz. – Ostrołęka poprzez stację redukcyjno – pomiarową I stopnia przy ul. Bohaterów Westerplatte (położoną poza obszarem objętym planem);
- 2) ustala się zasadę dostarczania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń, gdy teren nie jest wyposażony w miejską sieć ciepłą;
- 3) ustala się rozprowadzanie gazu istniejącymi i projektowanymi gazociągami średniego ciśnienia oraz – po redukcji ciśnienia w stacjach redukcyjno – pomiarowych II stopnia – gazociągami niskiego ciśnienia, a następnie rozbudowywaną stosownie do potrzeb siecią rozdzielczą;
- 4) wyznacza się teren rezerwowany dla nowej stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia w rejonie ul. Mostowej i Szpitalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem IN 2;
- 5) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych (szafek gazowych otwieranych od strony ulicy) dla poszczególnych zabudowanych posesji przy tychże liniach od strony posesji.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będą zaopatrywani wszyscy potencjalni odbiorcy;
- 2) ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem będzie istniejąca stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Goworki” (położona poza tym obszarem) za pośrednictwem kablowej sieci zasilająco - rozdzielczej średniego napięcia 15 kV;
- 3) ustala się niezbędność rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną (wynikającą z koniecznej modernizacji istniejącej sieci oraz ze wzrostu zapotrzebowania mocy), która polegać będzie na:
 - a) przebudowie istniejących linii napowietrznych oraz budowie nowych linii średniego napięcia;
 - b) przebudowa linii, o których mowa w lit. a może być również spowodowana potrzeba usunięcia kolizji z nowym zainwestowaniem przewidzianym w planie;
 - c) wymianie zdekapitalizowanych oraz budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV lokalizowanych w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji; a na innych terenach – w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną – sytuowanych w rejonach koncentracji tego przyrostu, wskazanych na rysunku planu, przy czym decyzje administracyjne o realizacji tych stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiej sieci ciepłej lub z kotłowni lokalnych;
- 2) na terenach nie wyposażonych w miejską sieć ciepłą dopuszcza się zachowanie, a także nową realizację kotłowni lokalnych, dla których źródłami ciepła mogą być wyłącznie gaz lub energia elektryczna;
- 3) ustala się zachowanie istniejących miejskich rurociągów ciepłych oraz dopuszcza się ich przebudowę, a także realizację nowych odcinków sieci ciepłej – stosownie do potrzeb.

§ 24.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzymiastowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli magistralnych;
- 3) ustala się zachowanie istniejących central telefonicznych oraz dopuszcza się – odpowiednio do pojawiającego się zapotrzebowania – realizację nowych central, które mogą być sytuowane na terenach przeznaczonych pod usługi – bez przesądzania ich profilu (oznaczonych na rysunku planu symbolem UU), pod obiekty służące działalności gospodarczej (PTB) oraz pod rzemiosło i usługi produkcyjno – techniczne (PTR).

§ 25.

W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

Rozdział 4**Ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych****Dla jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MM/UU – zabudowa mieszkaniowo – usługowa w typie staromiejskim**

§ 26.

Dla jednostki terenowej MM/UU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszy.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się realizację nowego budynku mieszkalnego na działce nr ewidencyjny 20619;
 - 3) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 4) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;

- d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
- e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
- 5) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego;
 - od strony ulic Kościuszki, Świętokrzyskiej i placu Jana Pawła II tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d; pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - a) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym, że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
- 4. Dla wydzielenia terenowego KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszy o szerokości min. 6 m, z urządzoną ścieżką rowerową; przy czym dopuszcza się dojazd do działek nie mających bezpośredniego dostępu do ulicy.
- 5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
- 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 27.

Dla jednostki terenowej MM/UU 2 :

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynku usługowego usytuowanego na działkach nr 20566 i 20567, bez możliwości jego przebudowy i rozbudowy;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:

- a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych usytuowanych wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Rybackiej tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce – pod warunkiem, że będą to obiekty trwałe, o dobrym standardzie;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 28.

Dla jednostki terenowej MM/UU 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;

- 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1, z tym że od ul. Rybackiej nie dopuszcza się budynków mieszkaniowych, tj. dopuszcza się tylko obiekty usługowe i gospodarczo – garażowe;
 - b) dla działki nr 20585, w przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się, że nowa zabudowa musi stanowić całość kompozycyjną z istniejącym budynkiem;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m, z wyłączeniem ul. Rybackiej, dla której określa się wyłącznie maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 5 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Rybackiej;
 - od strony ulicy Farnej tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d; pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym, że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania;
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 29.

Dla jednostki terenowej MM/UU 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.

3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem lit. B;
 - b) ustalona linia zabudowy ciągu pieszo – jezdnego dotyczy wyłącznie budynków gospodarczo – garażowych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości w stosunku do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego;
 - od strony ulic Farnej, Kościuszki i Świętokrzyskiej tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym, że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 30.

Dla jednostki terenowej MM/UU 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę.
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) dla narożnika ulic Kościuszki i Głowackiego ustala się, że zabudowa może być realizowana wyłącznie w formie budynku narożnego stanowiącego uzupełnienie zabudowy ciągłej w/w ulic, przy czym ustala się realizację części przyziemia w formie pasażu handlowego;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego – ul. Skrytej;
 - od strony ulic Kościuszki, Gomulickiego i placu Kard. Wyszyńskiego tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d; pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;

- b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym, że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
 5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 31.

Dla jednostki terenowej MM/UU 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami AU i KPJ, których przeznaczeniem są:
 - 1) AU – administracja i obiekty biurowe;
 - 2) KPJ – ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) dla działek przylegających do ciągu pieszo – jezdnego:
 - nie obowiązuje sytuowanie zabudowy w linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego;
 - wszelkie inwestowanie w tym rejonie musi być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania terenu obejmującego co najmniej wszystkie działki przylegające do ciągu pieszo – jezdnego, skonsultowanej z Konserwatorem Zabytków;

- c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
- 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - od strony ciągu pieszo-jezdnego, z tym że dla nowych realizacji obowiązują ustalenia określone w pkt 3b;
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ulic Moniuszki i Wójta Romy;
 - tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d; pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym, że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
4. Dla wydzielenia terenowego AU, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się trwałe zachowanie obecnej funkcji;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę i rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak nadbudowy budynku o więcej niż ½ kondygnacji;
 - 3) ustalenia zawarte w ust. 3 pkt 3 obowiązują odpowiednio.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.2 pkt 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
6. Dla całej jednostki położonej w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 32.

Dla jednostki terenowej MM/UU 7:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
- 2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny.

3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) dla narożnika ulic Głowackiego i Bogusławskiego ustala się, że zabudowa na działce może być realizowana wyłącznie w formie budynku narożnego stanowiącego uzupełnienie zabudowy ciągłej w/w ulic, zajmującego całą długość działki wzdłuż ul. Bogusławskiego (dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynku gospodarczo – garażowego w narożniku działki nr 20826);
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego i ul. Moniuszki tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki.
4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny.

5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 33.

Dla jednostki terenowej MM/UU 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) dla działek przylegających do ciągu pieszo – jezdnego:
 - nie obowiązuje sytuowanie zabudowy w linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdny;
 - wszelkie inwestowanie w tym rejonie musi być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania terenu obejmującego wszystkie działki położone między ulicami Głowackiego i Mickiewicza, a ciągiem pieszo – jezdny, skonsultowanej z Konserwatorem Zabytków;
 - ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) zakazuje się budowy osobnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;

- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny.
5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu ustalonych planem stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12

§ 34.

Dla jednostki terenowej MM/UU 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego;
 - od strony ulic Przechodniej i Mickiewicza tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;

- b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególnie określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 35.

Dla jednostki terenowej MM/UU 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;

- 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego;
 - od strony ulic Rejtana i Mickiewicza tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 36.

Dla jednostki terenowej MM/UU 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ , którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;

- 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) dla ciągu pieszo – jezdnego ustalona linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków gospodarczo – garażowych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
 5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 37.

Dla jednostki terenowej MM/UU 12:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;

- 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ulic Mickiewicza i Gołębiej tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 38.

Dla jednostki terenowej MM/UU 13:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ulic Gomulickiego i Gołębiej tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.

3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 39.

Dla jednostki terenowej MM/UU 14:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ , którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje (z wyłączeniem pierzei ciągu pieszo – jezdnego – ul. Sowiej, dla której obowiązuje jedynie maksymalna wysokość zabudowy – 10m), oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego – ul. Sowiej;
 - od strony ulic Gomulickiego i Kilińskiego tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;

- b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
- 4. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszo – jezdny.
- 5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
- 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 40.

Dla jednostki terenowej MM/UU 15:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) dla ul. Joselewicza ustalona linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków usługowych i gospodarczo – garażowych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m, z wyłączeniem pierzei ul. Joselewicza, dla której obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalna – 7 m, minimalna – 5 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;

- f) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy Kilińskiego tylko w formie uzupełnienia budynku funkcji podstawowej na działce;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
 - b) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie budynków usytuowanych inaczej;
 - c) dla budynków usytuowanych w linii ul. Joselewicza obowiązuje minimalna wysokość zabudowy wynosząca 5 m;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 41.

Dla jednostki terenowej MM/UU 16:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) ustala się trwałe zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością jego przebudowy, ale bez nadbudowy;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie pozostałych budynków bez możliwości ich przebudowy i rozbudowy;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się, że od strony przedłużenia ul. Jana Kazimierza realizowane budynki powinny tworzyć pierzeję ciągłą, z elewacją nawiązującą do podziałów charakterystycznych dla Starego Miasta;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;

- e) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;
 - 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się jedynie czasowe zachowanie istniejących budynków;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków wyłącznie przy granicy z jednostką terenową UU 2 + KS;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 42.

Dla jednostki terenowej MM/UU 17:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zabudowa w typie staromiejskim, mieszkaniowa, usługowa i o funkcji mieszanej.
2. Ustala się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KS , których przeznaczeniem są zespoły parkingowe.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dla budynków istniejących funkcji podstawowej:
 - a) dopuszcza się przebudowę budynków frontowych na działkach, nadbudowę – pod warunkiem jej dostosowania do wysokości budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m i obowiązkiem stosowania dachu spadzistego, a także wymianę na zasadach określonych w pkt 3;
 - b) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie budynków usytuowanych w głębi działki (oficynowych) bez możliwości przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - c) dopuszcza się wyłączenie spod ograniczeń zawartych w lit. b pojedynczych budynków o wartości historycznej, wskazanych przez Konserwatora Zabytków;
 - d) wyłączenie, o którym mowa w lit. c dotyczy również zachowania (lub możliwości realizacji) budynku przybudowanego na działce sąsiedniej;
 - 3) dla nowych (w tym wymienianych) budynków funkcji podstawowej:
 - a) ustala się sytuowanie budynków wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy ustalonej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 13 m, minimalną – 2 kondygnacje oraz obowiązek dostosowania wysokości do budynków sąsiednich z tolerancją do 3 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni parteru na usługi;

- e) wymiana, o jakiej mowa w pkt 2a, może dotyczyć jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą budynków, pod warunkiem zaprojektowania elewacji nawiązującej do historycznych podziałów;
- 4) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych budynków usytuowanych wyłącznie:
 - w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Staromostowej;
 - w linii rozgraniczającej wydzielenia terenowego KS na przedłużeniu ul. Rybackiej;
 - tam, gdzie występuje sytuacja opisana w pkt 2d pod warunkiem, że będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 15% powierzchni całej działki, z tym że w przypadku działek, na których w stanie istniejącym powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo nie przekracza tej wielkości, ustalenie dotyczące w/w wskaźnika nie ma zastosowania.
- 4. Dla wydzieleni terenowych KS, o których mowa w ust. 2, ustala się, że ich przeznaczeniem są parkingi grupowe, przy czym w ramach parkingu znajdującego się od strony mostu należy umożliwić realizację odcinka ścieżki rowerowej.
- 5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
- 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§ 43.

Dla jednostki terenowej MWU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków;
 - b) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;

- c) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - d) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. c, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
- 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m, będący kontynuacją ciągu pieszo – jezdny wyznaczonego w sąsiedniej jednostce terenowej MM/UU 11(ul. Mała), zapewniającego niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
 6. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 44.

Dla jednostki terenowej MWU 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynku mieszkalnego – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, dopuszczając jego przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:

- a) nadbudowy budynku;
 - b) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - c) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - d) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. c, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
- 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20% całego obszaru jednostki;
 - 10) dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzenia całości terenu jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 45.

Dla jednostki terenowej MWU 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU, którego przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków 3-kondygnacyjnych o więcej niż 2,5 kondygnacji, budynku 4-kondygnacyjnego o więcej niż 1,5 kondygnacji, a budynku 5-kondygnacyjnego o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się zachowanie dwóch istniejących zespołów garaży, a także ich wymianę, natomiast zakazuje się budowy nowych wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
 - 9) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Traugutta;
 - 10) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego MNU, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, jego przebudowę i rozbudowę (w tym także adaptację poszczególnych pomieszczeń lub całego budynku na cele usługowe), w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynku o więcej niż 0,5 kondygnacji;
 - b) realizacji dachu płaskiego;

- 2) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych;
- 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
- 4) dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczo - garażowego, ale wyłącznie o charakterze trwałym i o dobrym standardzie;
- 5) dopuszcza się zmianę obecnej funkcji na mieszkaniową wielorodzinną, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją tego wydzielenia terenowego;
- 6) ustalenia zawarte w ust.4 pkt 5÷7 oraz 9 obowiązują odpowiednio.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 46.

Dla jednostki terenowej MWU 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków 3-kondygnacyjnych o więcej niż 2,5 kondygnacji, a budynków 5-kondygnacyjnych o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego zespołu garaży wzdłuż ul. Chętnika, a także ich przebudowę, natomiast zakazuje się budowy nowych wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 47.

Dla jednostki terenowej MWU 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynku 2-kondygnacyjnego i budynków 3-kondygnacyjnych o więcej niż 2,5 kondygnacji, a budynku 4-kondygnacyjnego i budynków 5-kondygnacyjnych o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 48.

Dla jednostki terenowej MWU 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami MNU, UU oraz KPJ, których przeznaczeniem są:
 - 1) MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) UU – usługi, bez przesądzania ich profilu;
 - 3) KPJ – ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego MNU, o którym mowa w ust.3 pkt 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, jego przebudowę i rozbudowę (w tym także adaptację poszczególnych pomieszczeń lub całego budynku na cele usługowe), w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynku o więcej niż 0,5 kondygnacji;
 - b) realizacji dachu płaskiego;
 - 2) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczo - garażowego, ale wyłącznie o charakterze trwałym i o dobrym standardzie;
 - 5) dopuszcza się zmianę obecnej funkcji wydzielenia na usługową;
 - 6) ustalenia zawarte w ust.4 pkt 5÷7 oraz 9 obowiązują odpowiednio.
6. Dla wydzielenia terenowych UU, o których mowa w ust.3 pkt 2, ustala się zachowanie istniejących budynków usługowych oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę.
7. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.3 pkt 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 49.

Dla jednostki terenowej MWU 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami UU oraz KS, których przeznaczeniem są:
 - 1) UU – usługi, bez przesądzania ich profilu;
 - 2) KS – zespoły parkingowe.

4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków 12-kondygnacyjnych o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m), natomiast budynków 5-kondygnacyjnych o więcej niż 2,5 kondygnacji;
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 40% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzieleni terenowych UU, o których mowa w ust.3 pkt 1, ustala się zachowanie istniejących budynków usługowych oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę.
6. Dla wydzieleni terenowych KS, o których mowa w ust.3 pkt 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego parkingu grupowego w rejonie ul. 11 Listopada;
 - 2) wyznacza się miejsce możliwej realizacji nowego parkingu grupowego w poziomie terenu, w rejonie ul. Starosty Kosa, przy czym wielkość parkingu określa się na 30÷36 miejsc postojowych.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 50.

Dla jednostki terenowej MWU 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 51.**Dla jednostki terenowej MWU 9:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami MNU, UU, KS oraz KPJ, których przeznaczeniem są:
 - 1) MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) UU – usługi bez przesądzania ich profilu;
 - 3) KS – zespoły garaży i parkingów;
 - 4) KPJ – ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego; zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;

- 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 40% całego obszaru jednostki;
- 10) ustala się przebieg niezbędnego dojazdu publicznego do jednostki terenowej UO 7, oznaczonego na rysunku planu;
5. Dla wydzielenia terenowego MNU, o którym mowa w ust.3 pkt 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, jego przebudowę i rozbudowę (w tym także adaptację poszczególnych pomieszczeń lub całego budynku na cele usługowe), w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynku o więcej niż 0,5 kondygnacji;
 - b) realizacji dachu płaskiego;
 - 2) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się zmianę obecnej funkcji wydzielenia na usługową;
 - 5) ustalenia zawarte w ust.4 pkt 5÷7 oraz 9 obowiązują odpowiednio.
6. Dla wydzielenia terenowego UU, o którym mowa w ust.3 pkt 2, ustala się zachowanie istniejących budynków usługowych oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę.
7. Dla wydzieleni terenowych KS, o których mowa w ust.3 pkt 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego zespołu garażowego;
 - 2) wyznacza się miejsce możliwej realizacji nowych parkingów grupowych w poziomie terenu, wzdłuż ul. Witosa oraz w sąsiedztwie jednostki terenowej UO 7.
8. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.3 pkt 4, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m.
9. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
10. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 52.

Dla jednostki terenowej MWU 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem UU, których przeznaczeniem są usługi, bez przesądzania ich profilu.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);

- b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15% ich istniejącej powierzchni;
- 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zespołów garaży o dobrym standardzie, a także ich przebudowę, natomiast zakazuje się budowy nowych wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzieleń terenowych UU, o których mowa w ust. 3, ustala się zachowanie istniejących budynków usługowych oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 53.

Dla jednostki terenowej MWU 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 54.

Dla jednostki terenowej MWU 12:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami UU oraz KS, których przeznaczeniem są:
 - 1) UU – usługi, bez przesądzania ich profilu;
 - 2) KS – zespół parkingowy.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
- 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
- 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
- 4) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 40% całego obszaru jednostki;
5. Dla wydzielenia terenowych UU, o których mowa w ust.3 pkt 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dla wydzielenia terenowego w rejonie ul. Papierniczej (róg Sygietyńskiego) ustala się zachowanie istniejącego budynku usługowego oraz dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę lub wymianę;
 - 2) dla wydzielenia terenowego w rejonie ul. Witosa dopuszcza się realizację jednego lub dwóch budynków usługowych, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym zakazuje się realizacji ogrodzeń terenu.
6. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust.3 pkt 2, ustala się zachowanie istniejącego parkingu grupowego.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 55.

Dla jednostki terenowej MWU 13:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami KS oraz KPJ, których przeznaczeniem są:
 - 1) KS – zespół garażowy;
 - 2) KPJ – ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 10 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki;
 - 10) ustala się przebieg niezbędnego dojazdu publicznego (do działki nr 40014, położonej w jednostce terenowej UUM7b), oznaczonego na rysunku planu.

5. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust.3 pkt 1, ustala się zachowanie istniejącego zespołu garażowego.
6. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.3 pkt 2, ustala się, że jego jedynym przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 56.

Dla jednostki terenowej MWU 15a, MWU 15b i MWU 15c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki MWU 15a i MWU 15b wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami MNU oraz KS, których przeznaczeniem są:
 - 1) MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na obszarze jednostki MWU 15a;
 - 2) KS – zespół parkingowy – na obszarze jednostki MWU 15b.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego MNU, o którym mowa w ust.3 pkt 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, jego przebudowę i rozbudowę (w tym także adaptację poszczególnych pomieszczeń lub całego budynku na cele usługowe), w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynku o więcej niż 0,5 kondygnacji;
 - b) realizacji dachu płaskiego;
 - 2) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczo – garażowych o dobrym standardzie, natomiast zakazuje się budowy nowych;
 - 5) dopuszcza się zmianę obecnej funkcji wydzielenia na usługową;
 - 6) ustalenia zawarte w ust.4 pkt 5÷7 oraz 9 obowiązują odpowiednio.
6. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust.3 pkt 2, ustala się zachowanie istniejącego parkingu grupowego.
7. Dla części terenu jednostki MWU 15 c, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
8. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
9. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 57.

Dla jednostki terenowej MWU 16:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;

- c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na następujących warunkach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych oraz 17 m, minimalna – 4 kondygnacje nadziemne oraz 12 m;
 - b) obowiązek zaprojektowania w podziemiach lub parterach budynków co najmniej 50% miejsc parkingowych wymaganych dla całej inwestycji (obliczonych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 1);
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷7, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 2 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,5;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 58.

Dla jednostki terenowej MWU 17:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, którego przeznaczeniem jest zespół parkingowy.

4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust. 3, wyznacza się miejsce możliwej realizacji parkingu grupowego.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 59.

Dla jednostki terenowej MWU 19:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu, których przeznaczeniem są:
 - 1) UU – usługi, bez przesądzania ich profilu;
 - 2) KS – zespoły parkingowe.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków;
 - b) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - c) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - d) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. c, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji nowego osobnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w północnej części jednostki na następujących warunkach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych oraz 17 m, minimalna – 4 kondygnacje nadziemne oraz 12 m;
 - b) obowiązek zaprojektowania w podziemiach lub parterach budynku co najmniej 50% miejsc parkingowych wymaganych dla całej inwestycji (obliczonych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 1);
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1÷3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,5;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego UU, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się realizację budynku usługowego o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym zakazuje się realizacji stałych ogrodzeń wydzielenia.

6. Dla wydzieleń terenowych KS, o których mowa w ust. 3 pkt 2, ustala się zachowanie istniejącego parkingu grupowego przy ul. Grota-Roweckiego oraz realizację parkingu grupowego przy skrzyżowaniu ul. Grota-Roweckiego i projektowanej ulicy dojazdowej KUD.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 60.

Dla jednostki terenowej MWU 20:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 15% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji nowego osobnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w południowo – wschodniej części jednostki na następujących warunkach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych oraz 17 m, minimalna – 4 kondygnacje nadziemne oraz 12 m;
 - b) obowiązek zaprojektowania w podziemiach lub parterach budynku co najmniej 50% miejsc parkingowych wymaganych dla całej inwestycji (obliczonych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 1);
 - 3) dopuszcza się budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1÷3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,5;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 61.

Dla jednostki terenowej MWU 21:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Ustala się wewnętrzny podział jednostki terenowej na kwartały stanowiące najmniejsze dopuszczalne powierzchnie przeznaczone do wspólnego zagospodarowania.
4. Dla kwartału zajmującego przeważającą część terenu jednostki obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 20 % ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki;
 - 10) ustala się, że pas terenu położony między jednostkami US 4 i UO 12, oznaczony na rysunku planu, przeznaczona się wyłącznie na zielen ogólnodostępną bez obiektów kubaturowych, w ramach której wyznacza się przebieg niezbędnego przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu, o szerokości min. 2,5 m.
5. Dla kwartału zajmującego pas terenu między jednostką terenową UO 12 a ul. Madalińskiego obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków;
 - b) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - c) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - d) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. c, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20% całego obszaru jednostki.

6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 62.

Dla jednostki terenowej MWU 22:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;

- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 40% całego obszaru jednostki.
4. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 63.

Dla jednostki terenowej MWU 23:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem UU, którego przeznaczeniem są usługi – bez przesądzania ich profilu.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1,3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego UU, o którym mowa w ust. 3, ustala się zachowanie istniejących budynków usługowych oraz dopuszcza się jego rozbudowę, przebudowę lub wymianę.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 64.

Dla jednostki terenowej MWU 24:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków;
 - b) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - c) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - d) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. c, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;
 - 2) dopuszcza się realizację 1 budynku usługowo – mieszkaniowego wzdłuż ul. Sikorskiego na następujących warunkach:
 - a) usytuowanie budynku wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 kondygnacji oraz 15 m, minimalna – 2,5 kondygnacji oraz 11 m;
 - c) obowiązek zaprojektowania w podziemiu budynku co najmniej 50% miejsc parkingowych wymaganych dla całej inwestycji (obliczonych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 1);
 - d) obowiązek realizacji usług co najmniej w parterze budynku
 - 3) dopuszcza się realizację 1 budynku usługowego wzdłuż ul. Berlinga na następujących warunkach:
 - a) usytuowanie budynku wyłącznie w obowiązującej linii zabudowy;

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 2,5 kondygnacji oraz 12 m, minimalna – 2 kondygnacje oraz 10 m;
- c) obowiązek zastąpienia istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej w narożniku ulic Berlinga i Sikorskiego stacją wbudowaną;
- 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1÷3 oraz 6, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,5;
- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20% całego obszaru jednostki;
- 10) ustala się trwałe zagospodarowanie fragmentu terenu jednostki, wyznaczonego na rysunku planu, jako placu pieszego o charakterze forum, o jakim mowa w § 13 ust. 2.
- 4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
- 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 65.

Dla jednostki terenowej MWU 25:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;

- 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących, a także budowę nowych osobnych budynków usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100m², jeśli będą to budynki trwałe i o dobrym standardzie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1, 3 oraz 6 nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 40% całego obszaru jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 66.

Dla jednostki terenowej MWU 26:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach których zakazuje się jednak:
 - a) nadbudowy budynków o więcej niż 0,5 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m);
 - b) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej dysharmonię elewacji;
 - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji;
 - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji – bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku;
 - e) rozbudowy parterów budynków na cele usługowe, o których mowa w lit. d, o więcej niż 10% ich istniejącej powierzchni;

- 2) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków lub przybudowanych segmentów mieszkalnych;
 - 3) zakazuje się realizacji osobnych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1÷6, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) rozbudowa, o której mowa w pkt 1 oraz 6 nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
 - 9) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulic Steyera i Artyleryjskiej;
 - 10) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30% całego obszaru jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

§ 67.

Dla jednostki terenowej MNU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
- a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze tej jednostki;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
- a) o powierzchni większej niż 700 m² – 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² – 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² – 20% powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 68.

Dla jednostki terenowej MNU 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki;
- 4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
- 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 69.

Dla jednostki terenowej MNU 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
- a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
- a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 70.

Dla jednostki terenowej MNU 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem UU, którego przeznaczeniem są usługi (bez przesądzania ich profilu).
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;

- 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego UU, o którym mowa w ust.3, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich rozbudowę oraz wymianę; dopuszcza się także zmianę funkcji na mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności tego wydzielenia terenowego.
6. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 71.

Dla jednostki terenowej MNU 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;

- 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m^2 .
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m^2 ;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m^2 (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m^2 , wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Mostowej;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m^2 - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni $700 \div 350 \text{ m}^2$ - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m^2 - 20% powierzchni całej działki;
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 72.

Dla jednostki terenowej MNU 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Mostowej;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 600 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 600 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 20% powierzchni całej działki.

4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 73.

Dla jednostki terenowej MNU 7a i MNU 7b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 200 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że na działkach położonych przy ul. Bogusławskiego, sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;

- c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
- 4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
- 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 74.

Dla jednostki terenowej MNU 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 75.

Dla jednostki terenowej MNU 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 76.**Dla jednostki terenowej MNU 10:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 200 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) na działkach od strony ul. Piłsudskiego ustala się obowiązek realizacji nowych budynków (oraz rozbudowy istniejących) w linii rozgraniczającej ulicy;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 550 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 550 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 20% powierzchni całej działki;

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 77.

Dla jednostki terenowej MNU 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 200 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 600 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 600 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 78.**Dla jednostki terenowej MNU 12:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 79.

Dla jednostki terenowej MNU 13:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 200 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ulic Witosza i 11 Listopada, przy czym zastrzeżenie to nie dotyczy jezdni serwisowej;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 600 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 600 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 20% powierzchni całej działki.

4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 80.

Dla jednostki terenowej MNU 14:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 600 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 600 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 20% powierzchni całej działki.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 81.

Dla jednostki terenowej MNU 15:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 82.

Dla jednostki terenowej MNU 16:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².

3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że na działkach położonych przy ul. Szpitalnej, sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
5. Dla wydzieleni terenowych KPJ, o których mowa w ust.3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 83.

Dla jednostki terenowej MNU 17:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 84.**Dla jednostki terenowej MNU 18:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, którego przeznaczeniem jest zespół garażowy.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że na działkach położonych przy ul. Szpitalnej, sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 600 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 600 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;

- c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 20% całej działki.
- 5. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust.3, ustala się że jedynym jego przeznaczeniem jest zespół garażowy, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących garaży oraz ich wymianę, pod warunkiem, że będą one tworzyć zespół o jednolitej architekturze.
- 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 85.

Dla jednostki terenowej MNU 19:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Mostowej;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 86.

Dla jednostki terenowej MNU 20:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami KS oraz KPJ, których przeznaczeniem są:
 - 1) KS – zespół garażowy;
 - 2) KPJ – ogólnodostępne ciągi komunikacyjne pieszo – jezdne.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);

- b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że na działkach położonych przy ul. Kurpiowskiej, sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 600 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 600 ÷ 300 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² - 30% powierzchni całej działki.
- 5. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust.3, ustala się że jedynym jego przeznaczeniem jest zespół garażowy, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących garaży oraz ich wymianę, pod warunkiem, że będą one tworzyć zespół o jednolitej architekturze.
- 6. Dla wydzielenia terenowych KPJ, o których mowa w ust.3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m, zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
- 7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
- 8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 87.

Dla jednostki terenowej MNU 21:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
- 3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;

- 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowego zainwestowania na poszczególnych działkach z ul. Traugutta;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 88.

Dla jednostki terenowej MNU 22a i MNU 22b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 89.

Dla jednostki terenowej MNU 23:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Traugutta;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 90.

Dla jednostki terenowej MNU 24:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;

- 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Traugutta;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
5. Dla wydzieleni terenowych KPJ, o których mowa w ust.3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 91.

Dla jednostki terenowej MNU 25:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Traugutta;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;

- c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
- 4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
- 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 92.

Dla jednostki terenowej MNU 26a i MNU 26b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - o powierzchni większej niż 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 93.

Dla jednostki terenowej MNU 27a i MNU 27b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 94.

Dla jednostki terenowej MNU 28a i MNU 28b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 95.**Dla jednostki terenowej MNU 29:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszy.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.

5. Dla wydzielenia terenowego KP, o którym mowa w ust.3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszy, o szerokości min. 4 m zapewniający niezbędne przejście między terenami mieszkaniowymi.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 96.

Dla jednostki terenowej MNU 30:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielen terenowych KPJ, o których mowa w ust.3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 97.

Dla jednostki terenowej MNU 31:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) części terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, ustala się jako minimalne obszary wspólnych przekształceń, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze – obowiązuje zasada określona w § 10 ust. 2;
 - b) ustala się miejsca włączeń do ulic ustalonych planem postulowanych dróg wewnętrznych, które będą konieczne do obsługi nowo tworzonej działki;
 - c) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m²;
 - d) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);

- b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 50% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 30% powierzchni całej działki.
- 4. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5.
- 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 98.

Dla jednostki terenowej MNU 33:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;

- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 50% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 40% całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 30% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 99.

Dla jednostki terenowej MNU 36:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 45% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 35% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 25% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 100.

Dla jednostki terenowej MNU 37:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² - 40% powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² - 30% powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 20% powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 101.**Dla jednostki terenowej MNU 40:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Traugutta;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² – 40 % powierzchni całej działki;

- b) o powierzchni $700 \div 350 \text{ m}^2$ – 30 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m^2 – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 102.

Dla jednostki terenowej MNU 41:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m^2 .
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m^2 ;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m^2 (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m^2 , wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² – 45 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² – 35 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² – 25 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m, zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 103.

Dla jednostki terenowej MNU 42:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem UU, którego przeznaczeniem są usługi (bez przesądzania ich profilu).
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;

- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
- 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m² – 45 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² – 35 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² – 25 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego UU, o którym mowa w ust. 3:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich rozbudowę – do 20 % obecnie zajmowanej powierzchni, a także wymianę, w ramach której ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - 2) dla działki nr 40215 ustala się, że realizacja nowej kubatury możliwa jest w linii budynku sąsiedniego (na działce nr 40216), przy czym maksymalną wysokość zabudowy określa się na 12 m – z obowiązkiem zastosowania dachu spadzistego, a minimalną powierzchnię zabudowy na 100 m²;
 - 3) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 4) ustalenia zawarte w ust.4 pkt 4 ÷ 6 obowiązują odpowiednio;
 - 5) dopuszcza się także zmianę obecnej funkcji na mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności tego wydzielenia terenowego.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 104.

Dla jednostki terenowej MNU 43:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesadzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 300 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² – 40 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² – 30 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² – 20 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 105.

Dla jednostki terenowej MNU 44:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m².

3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami KS oraz KPJ, których przeznaczeniem są:
 - 1) KS – zespół garażowy;
 - 2) KPJ – ogólnodostępne ciągi komunikacyjne pieszo – jezdne.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²; obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 6;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych oraz rozbudowę istniejących na następujących warunkach:
 - a) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - b) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowego zainwestowania na poszczególnych działkach z ul. 11 Listopada;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² – 40 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² – 30 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² – 20 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust.3, ustala się że jedynym jego przeznaczeniem jest zespół garażowy, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących garaży oraz ich wymianę, pod warunkiem, że będą one tworzyć zespół o jednolitej architekturze.
6. Dla wydzieleni terenowych KPJ, o których mowa w ust.3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m, zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.

7. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
8. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
9. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 106.

Dla jednostek terenowych MNU 45 a i MNU 45 b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust.3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² – 40 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 700 ÷ 350 m² – 30 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² – 20 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 107.

Dla jednostki terenowej MNU 46 a i MNU 46b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) powierzchni większej niż 700 m^2 – 40 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni $700 \div 350 \text{ m}^2$ – 30 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m^2 – 20 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 108.

Dla jednostki terenowej MNU 47:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 700 m^2 .
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;

- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych, natomiast w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się zasadę bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek wyłącznie z ul. Madalińskiego;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 40 % powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MSU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta

§ 109.

Dla jednostki terenowej MSU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze tej jednostki;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 110.

Dla jednostki terenowej MSU 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 250 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych, natomiast w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 300 m² – 25 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 20 % powierzchni całej działki.

5. Dla wydzieleń terenowych KPJ, o których mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 111.

Dla jednostki terenowej MSU 3a i MSU 3b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) dla jednostki terenowej MSU 3a – 30 % powierzchni całej działki;
 - b) dla jednostki terenowej MSU 3b – 20 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 112.

Dla jednostki terenowej MSU 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.

3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - a) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 450 m^2 – 40 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni $450 \div 300 \text{ m}^2$ – 30 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m^2 – 20 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzieleni terenowych KPJ, o których mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 113.

Dla jednostki terenowej MSU 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.

4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 25 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 114.

Dla jednostki terenowej MSU 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;

- b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 15 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 115.

Dla jednostki terenowej MSU 7a i MSU 7b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 250 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki MSU 7a wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych oraz rozbudowy istniejących, natomiast w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 116.

Dla jednostki terenowej MSU 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 250 m².
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 200 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - d) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - e) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 300 m² – 25 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 20 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzieleni terenowych KPJ, o których mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 117.

Dla jednostki terenowej MSU 9a, MSU 9b i MSU 9c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) jako dominująca funkcja działki, ale wówczas powierzchnia takiej działki nie może przekraczać 250 m².
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie), a także ich nieznaczną rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę lub likwidację;
 - b) w stosunku do inwestycji, o których mowa w lit. a, ustala się, że wysokość budynków oraz rodzaj i nachylenie dachu mają być dostosowane do istniejącej zabudowy na obszarze tej jednostki;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych pełnostandardowych na następujących warunkach:
 - f) w przypadku obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu – powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - g) w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;

- 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 6) dla jednostek terenowych MSU 9a i MSU 9d ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Artyleryjskiej, przy czym zastrzeżenie to nie dotyczy jezdni serwisowej;
- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 300 m² – 25 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MEU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna

§ 118.

Dla jednostki terenowej MEU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) część terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, ustala się jako minimalny obszar wspólnych przekształceń, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze – obowiązuje zasada określona w §10 ust. 2;
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej lub przekształcanej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m²;
 - c) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych pełnostandardowych jako obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu pod warunkiem jednak, że powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;

- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 60 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 119.

Dla jednostki terenowej MEU 2a i MEU 2b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej lub przekształcanej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych pełnostandardowych jako obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu pod warunkiem jednak, że powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 80 m² (ograniczenie to nie dotyczy usług gastronomii);
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 60 % powierzchni całej działki;
 - 7) dla jednostki terenowej MEU 2b ustala się obowiązek pozostawienia pasa ogólnodostępnego od strony rzeki Czeczotki, o szerokości 5 ÷ 10 m.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 120.

Dla jednostki terenowej MEU 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) jako dominująca funkcja działki, jeśli nie są to usługi rzemiosła.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej lub przekształcanej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m²;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe), w ramach tego zakazuje się jednak zmiany dachów spadzistych na płaskie;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem stosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych, natomiast w przypadku, gdy funkcja usługowa ma być dominująca na działce – powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 250 m², wysokość zabudowy ustala się na min. 2 kondygnacje nadziemne, ponadto obowiązują warunki jak dla budynków mieszkalnych, określone w pkt 2;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 1200 m² – 70 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 1200 m² – 45 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem AU – administracja i obiekty biurowe (w tym sądy, banki itp.)

§ 121.

Dla jednostki terenowej AU 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej i budynków pomocniczych, ich rozbudowę, w tym adaptację na inne funkcje, natomiast zakazuje się ich nadbudowy oraz – w przypadku budynków powstałych przed II wojną światową – ich wymiany lub likwidacji;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy od strony ul. Kilińskiego jako uzupełnienia istniejącej pierzei, w linii rozgraniczającej ulicy, o wysokości dostosowanej do tej pierzei z tolerancją do 3 m;
 - 4) ustala się, że realizacja nowej zabudowy lub rozbudowa istniejącej nie może się wiązać z tworzeniem elewacji bez otworów okiennych i drzwiowych;
 - 5) ustala się, że zakres dopuszczanych działań inwestycyjnych, o których mowa w pkt 2 i 3 zależy od uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 6) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególnie określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 122.

Dla jednostki terenowej AU 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić usługi handlu i gastronomii – w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej i budynków pomocniczych, ich adaptację na inne funkcje oraz wymianę, natomiast – rozbudowę, przebudowę, nadbudowę do maksymalnie 3 kondygnacji – jedynie dla budynków funkcji podstawowej;

- 3) dopuszcza się realizację nowych budynków, z tym że od strony ulic w wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, a od strony ciągu pieszo–jezdnego jedynie w przypadku wcześniejszego uzupełnienia się pierzei wzdłuż ul. Jana Kazimierza i narożnika z ul. Joselewicza;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m oraz min. 2 kondygnacje nadziemne;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 15 % powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 123.

Dla jednostki terenowej AU 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić usługi handlu i gastronomii – w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej, ich adaptację na inne funkcje oraz wymianę, natomiast rozbudowę do 30 % istniejącej powierzchni zabudowy, a przebudowę i nadbudowę do maksymalnie 3 kondygnacji;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15% powierzchni całej jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 124.**Dla jednostki terenowej AU 4:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić usługi handlu i gastronomii – w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) ustala się obowiązek zachowania istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków (dawnego szpitala i budynku pomocniczego), z dopuszczeniem ich adaptacji na inne funkcje, natomiast zakazuje się ich rozbudowy i przebudowy (nadbudowy) oraz wymiany lub likwidacji;
 - 3) dopuszcza się realizację nowego budynku, z tym że nie od strony pl. Jana Pawła II oraz ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
 - 4) ustala się, że zakres dopuszczanych działań inwestycyjnych, o których mowa w pkt 2 i 3 zależy od uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń zewnętrznych od strony pl. Jana Pawła II.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 125.**Dla jednostki terenowej AU 5:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić usługi handlu i gastronomii – w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej, jego adaptację na inne funkcje oraz wymianę, natomiast zakazuje się rozbudowy, przebudowy (nadbudowy);
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 6) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu jednostki z ul. Bogusławskiego;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki;
 - 8) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń zewnętrznych od strony ulic.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 126.

Dla jednostki terenowej AU 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić usługi handlu i gastronomii – w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej, ich adaptację na inne funkcje oraz wymianę, natomiast rozbudowę do 30% istniejącej powierzchni zabudowy, a przebudowę i nadbudowę do maksymalnie 3 kondygnacji;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 127.

Dla jednostki terenowej AU 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej, jego wymianę, rozbudowę do 50 % istniejącej powierzchni zabudowy, a przebudowę i nadbudowę do maksymalnie 4,5 kondygnacji;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 128.

Dla jednostki terenowej AU 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej, jego wymianę, rozbudowę do 50 % istniejącej powierzchni zabudowy, natomiast zakazuje się nadbudowy;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku pomocniczego, natomiast zakazuje się realizacji nowych odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20% powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 129.

Dla jednostki terenowej AU 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest administracja i obiekty biurowe.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej, jego adaptację na inne funkcje oraz wymianę, natomiast zakazuje się rozbudowy, przebudowy (nadbudowy);
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków funkcji podstawowej;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki;
 - 7) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń zewnętrznych od strony ulic.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem AUB – biura i bazy jednostek służb publicznych oraz AUI – areszt śledczy

§ 130.

Dla jednostki terenowej AUB 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są biura i bazy jednostek służb publicznych wraz z zapleczem techniczno – gospodarczym.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) usługi o profilu pokrewnym i uzupełniającym funkcję obiektu podstawowego;
 - 2) obiekty służące działalności gospodarczej;
funkcjonujące w obrębie obiektu podstawowego lub na wydzielonej części terenu jednostki.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 800 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile budynki te spełniają wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb inwestora – przy zachowaniu warunków jak dla pkt 2;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 18 m;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo dla terenu jednego obiektu – 25 % jego powierzchni, nie wliczając części terenu, o której mowa w ust. 4.
4. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni (w tym leśnej) obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 131.**Dla jednostki terenowej AUB 4:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są biura i bazy jednostek służb publicznych wraz z zapleczem techniczno – gospodarczym.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) usługi o profilu pokrewnym i uzupełniającym funkcję obiektu podstawowego;
 - 2) obiekty służące działalności gospodarczej;funkcjonujące w obrębie obiektu podstawowego lub na wydzielonej części terenu jednostki.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie przekształceń geodezyjnych:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 7;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile budynki te spełniają wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb inwestora – przy zachowaniu warunków jak dla pkt 2;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 8 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu jednostki poprzez dojazdy wyznaczone w obrębie jednostki KS 4;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo dla terenu jednego obiektu – 15 % całej jego powierzchni.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 132.**Dla jednostki terenowej AUI 1:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest areszt śledczy, natomiast w przypadku decyzji o jego likwidacji dopuszcza się zmianę obecnej funkcji terenu i przeznaczenie go pod usługi (bez przesądzania ich profilu).
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku, jego przebudowę oraz rozbudowę, w tym nadbudowę o nie więcej niż 1 kondygnację.
4. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu na usługi, ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) podejmowane działania inwestycyjne polegające na realizacji nowej kubatury muszą być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania całej jednostki;

- 2) ustala się wysokość zabudowy dla nowych budynków usługowych: maksymalną – 15 m, minimalną – 7 m;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1 ÷ 5, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 20 % powierzchni całej jednostki.
5. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UO – usługi oświaty i nauki

§ 133.

Dla jednostki terenowej UO 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (zespół szkolny).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej może stanowić funkcja mieszkaniowa, z tym że o wielkości nie przekraczającej 3 mieszkań.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej i budynków pomocniczych oraz dopuszcza się ich przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynków istniejących;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20% powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12

§ 134.**Dla jednostki terenowej UO 2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (zespół szkół i placówek oświatowych).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej;
 - 2) ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej może stanowić funkcja mieszkaniowa, z tym że o wielkości nie przekraczającej 3 mieszkań.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem UU, którego przeznaczeniem są usługi, bez przesądzania ich profilu.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej oraz dopuszcza się ich przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynków istniejących;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 3) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Traugutta;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
5. Dla wydzielenia terenowego UU, o którym mowa w ust. 3, ustala się zachowanie istniejącego budynku oraz dopuszcza się jego rozbudowę (rozumianą wyłącznie jako nadbudowę o 1 kondygnację) i wymianę.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 135.**Dla jednostki terenowej UO 3:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (szkoła).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynku istniejącego;

- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 136.

Dla jednostki terenowej UO 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (przedszkole).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej;
 - 2) dopuszcza się zmianę funkcji całego obiektu na inną funkcję z zakresu usług (bez przesądzania ich profilu).
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku oraz dopuszcza się jego przebudowę, ale bez rozbudowy;
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 40 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 137.

Dla jednostki terenowej UO 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (przedszkole).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej;
 - 2) dopuszcza się zmianę funkcji całego obiektu na inną funkcję z zakresu usług (bez przesądzania ich profilu).
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę (w tym nadbudowę o nie więcej niż 1 kondygnację);
 - 2) dopuszcza się wymianę budynku na nowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej dwukrotności powierzchni dotychczasowej i o wysokości nie większej niż 3 kondygnacje nadziemne;

- 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 40 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 138.

Dla jednostki terenowej UO 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (szkoła).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej;
 - 2) ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej może stanowić funkcja mieszkaniowa, z tym że o wielkości nie przekraczającej 3 mieszkań.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu funkcji podstawowej oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynku istniejącego;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 40 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 139.

Dla jednostki terenowej UO 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (przedszkole).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę (w tym nadbudowę o nie więcej niż 1 kondygnację);
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 4) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu jednostki poprzez dojazd wyznaczony w obrębie jednostki MWU 9;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 40 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 140.

Dla jednostki terenowej UO 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (szkoła).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej;
 - 2) ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej może stanowić funkcja mieszkaniowa, z tym że o wielkości nie przekraczającej 3 mieszkań.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu funkcji podstawowej oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynku istniejącego;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 40 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12

§ 141.

Dla jednostki terenowej UO 9+US:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (szkoła) oraz funkcja usługowa z zakresu sportu i rekreacji.
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są funkcja mieszkalnictwa zbiorowego (internat).
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej i towarzyszącej oraz dopuszcza się ich przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynków istniejących;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 142.

Dla jednostki terenowej UO 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (zespół obiektów oświaty).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej jest funkcja mieszkalnictwa zbiorowego (internat).
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej i towarzyszącej oraz dopuszcza się ich przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że część rozbudowywana będzie utrzymana w gabarytach budynków istniejących;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 143.

Dla jednostki terenowej UO 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (szkoła).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu funkcji podstawowej oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że forma części rozbudowywanych będzie dostosowana do kompozycji architektonicznej całego obiektu;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 144.

Dla jednostki terenowej UO 12:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty (szkoła).
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:
 - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być inne usługi (bez przesądzania ich profilu), działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu funkcji podstawowej oraz dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę – pod warunkiem, że forma części rozbudowywanych będzie dostosowana do kompozycji architektonicznej całego obiektu.
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia.
 - 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 40 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ – usługi zdrowia i opieki społecznej

§ 145.

Dla jednostki terenowej UZ 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi zdrowia i opieki społecznej – wykreślono słowa przychodnia rejonowa.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę, w tym nadbudowę o 1 kondygnację, z akcentem wysokościowym do 15 m, przy czym ustala się linie zabudowy: obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów substandardowych i tymczasowych poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni całej jednostki.
3. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4.
 4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UKK – usługi kultu religijnego

§ 146.

Dla jednostki terenowej UKK 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego (zespół kościelny).
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu kościoła wraz z dzwonnica i otoczeniem jako wpisanego do rejestru zabytków;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą służyć obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

§ 147.

Dla jednostki terenowej UKK 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego.
2. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi oświaty (liceum społeczne).
3. Ustala się zachowanie obecnego użytkowania terenu obejmującego obiekty i urządzenia związane z kościołem (stanowiącym jednostkę UKK 1), tj. plebanię, budynek katechetyczny i gospodarstwo przykościelne wraz z ogrodem.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie budynku plebanii, w stosunku do którego obowiązują przepisy szczególne dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
 - 2) dopuszcza się zachowanie budynku katechetycznego, z możliwością jego przebudowy, ale bez rozbudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą służyć obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki;

- 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 60 % powierzchni całej jednostki.
5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

§ 148.

Dla jednostki terenowej UKK 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego (zespół klasztorny z kościołem).
2. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi obejmujące funkcje pomocnicze związane z kościołem oraz funkcja mieszkaniowa – wyłącznie dla potrzeb kościoła.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącego zespołu budynków klasztoru i kościoła jako obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
 - 2) dopuszcza się zachowanie budynków towarzyszących, z możliwością ich przebudowy, ale bez rozbudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą służyć obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UHC – centrum handlowo – usługowe oraz UHT – targowisko

§ 149.

Dla jednostki terenowej UHC 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest centrum handlowo – usługowe.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki jednym obiektem, stanowiącym zespół zakładów usługowych – w rozumieniu § 9 pkt 10;
 - 2) ustala się, że działania inwestycyjne muszą być poprzedzone opracowaniem dla całego obszaru jednostki koncepcji architektoniczno – urbanistycznej, która musi uzyskać pozytywną opinię zespołu ekspertów powołanego przez Prezydenta Miasta w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 3) ustala się obowiązek realizacji zabudowy w postaci jednej bryły lub kilku brył połączonych w jedną całość, przy czym łączna powierzchnia użytkowa powinna wynosić co najmniej 2000 m², z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia sprzedaży nie może być większa niż 1000 m²;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11 m;

- 5) ustala się linie zabudowy – obowiązującą od ul. Bogusławskiego i nieprzekraczalną od strony ul. Starosty Kosa, oznaczone na rysunku planu;
 - 6) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 7) ustala się obowiązek urządzenia miejsc parkingowych w ilości co najmniej 35 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z § 11 ust. 1), usytuowanych poniżej poziomu terenu;
 - 8) część terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, przeznacza się pod urządzenie zieleni ogólnodostępnej bez obiektów kubaturowych;
 - 9) ustala się trwałe zagospodarowanie fragmentu terenu jednostki, wyznaczonego na rysunku planu, jako placu pieszego z zielenią publiczną, o jakim mowa w § 13 ust. 2;
 - 10) wyznacza się przebiegi dwóch pasaży pieszych, oznaczonych na rysunku planu, o szerokości min. 4 m.
3. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.

§ 150.

Dla jednostki terenowej UHT 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi handlu działające w formie targowiska.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się wszelkie działania inwestycyjne mające na celu poprawę funkcjonowania placu targowego, a także budowę niezbędnych towarzyszących obiektów kubaturowych pod warunkiem, że będą to obiekty o dobrym standardzie;
 - 2) w przypadku przyjęcia zasady prowadzenia handlu również w formie drobnych obiektów kubaturowych ustala się:
 - a) obowiązek wykonania całościowej koncepcji zagospodarowania placu;
 - b) obowiązek realizacji obiektów (nie związanych trwale z podłożem) wyłącznie w formie zespołów (szeregów) o jednolitej formie, wykonanych z tych samych materiałów;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, służących obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11, przy czym bilans miejsc postojowych określony dla obiektu targowiska może uwzględniać miejsca postojowe na parkingach w pasach ulic Zawadzkiego i Targowej.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UU – usługi – bez przesądzania ich profilu

§ 151.

Dla jednostki terenowej UU 1a:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem usług rzemieślniczych (preferowana funkcja – hotel), przy czym program powinien być skonstruowany tak, aby jego część o charakterze rekreacyjno – gastronomicznym była dostępna dla mieszkańców miasta.
2. W zakresie przeznaczenia towarzyszącego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji administracyjnej (urząd stanu cywilnego i siedziba straży miejskiej);
- 2) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa, z tym że o programie nie przekraczającym 15% łącznej powierzchni użytkowej nowo realizowanej zabudowy.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) działania inwestycyjne polegające na rozbudowie lub realizacji nowej kubatury muszą być poprzedzone opracowaniem dla całego obszaru jednostki koncepcji architektoniczno – urbanistycznej, która musi uzyskać pozytywną opinię zespołu ekspertów powołanego przez Prezydenta Miasta w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku służb miejskich, a także jego przebudowę oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), pod warunkiem, że działania te będą podporządkowane całościowej koncepcji zagospodarowania terenu jednostki;
 - 3) ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) obowiązek realizacji nowych budynków w formie zabudowy ciągłej od strony placu Bema, z architektonicznym rozdrobnieniem elewacji nawiązującym do historycznej zabudowy;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m;
 - c) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) nowa zabudowa ma stanowić znaczący akcent urbanistyczno – architektoniczny w układzie placu Bema i dochodzących do niego ulic oraz w sylwecie miasta widocznej z prawego brzegu Narwi i przepraw mostowych;
 - e) ustala się linie zabudowy – obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznaczone na rysunku planu;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placików manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z placu Bema;
 - 7) dopuszcza się przebudowę, a także nową realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, służących wyłącznie obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki (nie dotyczy to elektroenergetycznej stacji transformatorowej);
 - 8) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wymienionymi w pkt 1 ÷ 7, oraz jakichkolwiek obiektów (budynków, urządzeń i ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,8; minimalny – 0,5;
 - 10) dla części terenu jednostki, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej bez nowej kubatury;
 - 11) dopuszcza się możliwość realizacji stałych ogrodzeń terenu jednostki, z wyjątkiem fragmentów od strony zieleni, o której mowa w pkt 10, oraz pod warunkiem, że będzie to ogrodzenie ażurowe, o dobrym standardzie;
 - 12) ustala się zachowanie dwóch istniejących ciągów pieszych, których przebieg oznaczono na rysunku planu, o szerokości min. 2,5 m;

- 13) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 152.

Dla jednostki terenowej UU 1b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu (z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych).
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki jednym obiektem według jednolitej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, minimalna 9 m;
 - b) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - c) ustala się linie zabudowy – obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placików manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) zakazuje się realizacji stałych ogrodzeń;
 - 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 153.

Dla jednostki terenowej UU 2+KS:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu (z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych) oraz ogólnodostępny parking grupowy.

2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki jednym obiektem, w ramach którego realizowane będzie zainwestowanie funkcji usługowej i zagospodarowanie ogólnodostępnego parkingu – w formie nadziemnej lub podziemnej;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku byłej elektrowni (ul. Mazowiecka 6), natomiast wyłącznie czasowe zachowanie pozostałych budynków;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 10 m, minimalna – 6 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni całego obszaru jednostki, z tym że w przypadku realizacji parkingu, o którym mowa w pkt 1, w formie podziemnej – maksymalną powierzchnię zabudowaną ustala się na 60 % całego obszaru jednostki;
 - c) ustala się obowiązującą linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0, z tym że w przypadku realizacji parkingu, o którym mowa w pkt 1, w formie podziemnej wskaźnik ten wynosi 1,5;
 - 8) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 154.

Dla jednostki terenowej UU 3+KPP:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzenia ich profilu ograniczone do usług handlu i gastronomii oraz publiczny plac pieszy o charakterze forum.
2. Ustala się, że usługi, o których mowa w ust. 1 są realizowane w budynku byłej straży pożarnej, oraz że pozostałe budynki na terenie jednostki są przeznaczone do likwidacji.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) zmiany w zagospodarowaniu placu muszą być poprzedzone opracowaniem dla całego obszaru jednostki koncepcji architektonicznej (posadzka, elementy małej architektury, etc.), opracowanej w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku byłej straży pożarnej, a także jego przebudowę, ale bez rozbudowy;

- 3) ustala się, że wymagane miejsca parkingowe dla jednostki mogą być realizowane na terenie sąsiedniej jednostki KS;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie pozostałych budynków;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji stałych ogrodzeń;
 - 8) ustala się trwałe zagospodarowanie części terenu jednostki, wyznaczonego na rysunku planu, jako placu pieszego z zielenią publiczną, o jakim mowa w § 13 ust. 2.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 155.

Dla jednostki terenowej UU 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesadzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) działania inwestycyjne polegające na rozbudowie lub realizacji nowej kubatury muszą być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania całej jednostki;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie czasowe zachowanie pawilonów handlowych z lat 1960 – 80, bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na następujących warunkach:
 - a) zabudowa sytuowana wzdłuż ul. Bogusławskiego powinna tworzyć zwartą pierzeję o układzie elewacji nawiązującym do zabudowy staromiejskiej;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - c) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - e) w południowym krańcu jednostki, przy granicy z jednostką terenową MM/UU 7 obowiązek nawiązania do sąsiadującego budynku w tejże jednostce (ul. Bogusławskiego 12) – w zakresie linii zabudowy, gabarytów i charakteru architektury;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,9, minimalny – 0,6.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.
 5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 156.

Dla jednostki terenowej UU 5a i UU 5b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki według jednolitej koncepcji architektonicznej;
 - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej lub przekształcanej działki dla zabudowy usługowej – 1500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 3) na obszarze jednostki terenowej UU 5a dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku, z możliwością jego przebudowy i rozbudowy, a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 13 m, a minimalnej – 9 m;
 - 4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, minimalna – 9 m;
 - b) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 8) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

- 10) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 157.

Dla jednostki terenowej UU 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem;
 - 2) dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącego budynku;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 9 m;
 - b) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Mostowej;
 - 8) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,5;
 - 10) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 158.**Dla jednostki terenowej UU 7a i UU 7b:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Dopuszcza się trwałe zachowanie jako przeznaczenia towarzyszącego istniejącej funkcji z zakresu infrastruktury technicznej (pompownia ścieków), natomiast zakazuje się wprowadzania jako funkcji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącej zabudowy;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 9 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25 % powierzchni całej jednostki;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) wzdłuż granicy z jednostką MNU 7a dopuszcza się możliwość realizacji parkingu ogólnodostępnego z wjazdem od ul. 26 Maja;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu jednostki UU 7a położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 159.**Dla jednostki terenowej UU 8:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Dopuszcza się zmianę obecnej funkcji terenu na funkcję z zakresu obsługi komunikacyjnej poprzez realizację parkingu grupowego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej wymiany na zespół o jednolitej architekturze i wystroju – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 7 m;
 - 2) dopuszcza się również likwidację istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu jednostki jako parkingu grupowego;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 160.

Dla jednostki terenowej UU 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy, a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 7 m;
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 161.

Dla jednostki terenowej UU 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku z możliwością jego rozbudowy, a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości

- zabudowy – 9 m, natomiast zakazuje się budowy nowych budynków na terenie jednostki;
- 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację – nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 5) zakazuje się realizacji trwałego ogrodzenia terenu jednostki przed linią zabudowy od strony ul. Piłsudskiego oraz jakichkolwiek ogrodzeń nieażurowych;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 60 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 162.

Dla jednostki terenowej UU 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m;
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 163.**Dla jednostek terenowych UU 12:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 9 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 500 m²;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) zakazuje się realizacji stałych ogrodzeń przed linią zabudowy od strony ulic;
 - 8) część terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, przeznaczona jest pod urządzenie zieleni ogólnodostępnej bez obiektów kubaturowych;
 - 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,4;
 - 10) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo: dla jednostki – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 164.**Dla jednostki terenowej UU 13:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku z możliwością jego rozbudowy do 100 % obecnie zajmowanej powierzchni, a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 7 m, natomiast zakazuje się realizacji nowych budynków na terenie jednostki;

- 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 165.

Dla jednostki terenowej UU 14:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i wymiany, przy zachowaniu warunków maksymalnej i minimalnej wysokości zabudowy jak dla budynków nowych;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej o wysokości zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 7 m;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,9;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 166.**Dla jednostki terenowej UU 15a i UU 15 b:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa, realizowana w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki jednym obiektem;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej o wysokości zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 7 m;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) dla jednostki UU 15a zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Traugutta;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki terenowej UU 15a – 0,8, dla jednostki terenowej UU 15b – 0,5;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 167.**Dla jednostki terenowej UU 16:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem;

- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 7 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 400 m²;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Traugutta;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 1,0;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 168.

Dla jednostki terenowej UU 17:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 7 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 600 m²;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Traugutta;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 1,0;

- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 169.

Dla jednostki terenowej UU 18:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy (w tym nadbudowy) i wymiany;
 - 2) wymiana, o której mowa w pkt 1 może być realizowana na następujących warunkach:
 - a) budynek powstający w miejsce wymienianego nie może mieć powierzchni mniejszej niż 250 m²;
 - b) wysokość zabudowy: maksymalna – 10 m, minimalna – 5 m;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych budynków usługowych;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 170.

Dla jednostki terenowej UU 19:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku z możliwością ich przebudowy, rozbudowy (w tym nadbudowy), a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m;
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 171.

Dla jednostki terenowej UU 20:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z tym że nie obowiązuje wyłączenie niektórych rodzajów usług, o których mowa w § 7 pkt 10.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być program z zakresu działalności gospodarczej, o którym mowa w § 7 pkt 11, natomiast zakazuje się wprowadzania jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się, że tworzenie nowych działek dla nowych obiektów powinno być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania całego obszaru jednostki;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy (w tym nadbudowy), a także wymiany;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 5 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 250 m²;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 172.

Dla jednostki terenowej UU 22:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się, że dla działki nr 40585 wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania dla całego obszaru jednostki – zgodnie z § 16;
 - 2) dopuszcza się czasowe zachowanie części budynku magazynowego znajdującego się na terenie tej jednostki;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 10 m;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo dla terenu jednego obiektu – 15 % całej jego powierzchni.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 173.

Dla jednostki terenowej UU 23:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy, a także wymiany – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m;
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 3) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu jednostki z ul. Witosa;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 174.

Dla jednostki terenowej UU 25:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) całość terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, ustala się jako minimalny obszar wspólnych przekształceń, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze – obowiązuje zasada określona w §10 ust. 2;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 6;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 6 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 500 m²;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Bohaterów Westerplatte;
 - 7) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,7;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo dla terenu jednego obiektu – 20 % całej jego powierzchni.

4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 175.**Dla jednostki terenowej UU 26:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w przypadku przekształceń geodezyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich rozbudowy (w tym nadbudowy), a także wymiany – dla której obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 7 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 250 m²;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. 11 Listopada, zastrzeżenie to nie dotyczy jezdni serwisowej;
 - 8) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 9) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń przed zewnętrzną linią zabudowy od strony ul. 11 Listopada i jednostki terenowej ZP;
 - 10) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo dla terenu jednego obiektu – 15 % całej jego powierzchni.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 176.**Dla jednostki terenowej UU 27a i UU 27b:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi w formie zespołu handlowo – usługowego.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) minimalna wysokość zabudowy – 7 m;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Bohaterów Warszawy;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny dla jednostki terenowej UU 27 a – 1,0, dla jednostki terenowej UU 27 b – 0,5;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 177.

Dla jednostki terenowej UU 29:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku, z możliwością jego rozbudowy (ale bez nadbudowy), a także wymiany na budynek o podobnym gabarycie;
 - 2) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 5) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń przed linią zabudowy od strony ulic.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 178.**Dla jednostki terenowej UU 30:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 9 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 100 m²;
 - c) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Bohaterów Warszawy;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,6.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 179.**Dla jednostki terenowej UU 31:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) działania inwestycyjne muszą być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania całej jednostki;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 7 m;
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 300 m²;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Artyleryjskiej;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,6;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo dla terenu jednego obiektu – 15 % całej jego powierzchni.
4. Dla części terenu położonych w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
 5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 180.

Dla jednostki terenowej UU 32:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, w tym także funkcji mieszkaniowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem;
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 10 m, minimalna – 7 m;
 - b) obowiązek realizacji dachu spadzistego;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. 11 Listopada;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
 - 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 0,5.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 181.**Dla jednostki terenowej UU 33:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji mieszkaniowej oraz funkcji wykraczających poza zakres wyznaczony dla usług w § 6 pkt 10.
3. Ustala się, że cały teren jednostki powinien być zagospodarowany jednym obiektem (w zakresie, o jakim mowa w § 6 pkt 18).
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) działania inwestycyjne muszą być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania całej jednostki;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się realizację budynku jednokubaturowego lub zespołu budynków o kubaturze nie mniejszej niż 4000 m³ każdy;
 - b) wysokość zabudowy: maksymalna – 15 m, minimalna – 7 m;
 - c) powierzchnia sprzedaży w jednym obiekcie handlowym (supermarkecie, domu towarowym) jednej firmy nie może przekroczyć 1000 m²;
 - d) ustala się możliwość adaptacji istniejącej konstrukcji obiektu, którego realizacja została przerwana, względnie jego likwidację;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych, służących bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się, że przez cały teren jednostki od ul. Zielonej do ul. Targowej zostanie przeprowadzony główny ciąg pieszy (przy czym możliwe jest również zrealizowanie go w formie przejścia w parterach budynków);
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny – 1,0;
 - 8) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UUM – usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową

§ 182.

Dla jednostki terenowej UUM 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - e) na działkach od strony ul. Bogusławskiego ustala się obowiązek realizacji nowych budynków (oraz rozbudowy istniejących) w linii rozgraniczającej ulicy;
 - 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m², z tym że na działkach położonych od strony ul. Bogusławskiego sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 400 m² – 20 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 400 m² – 15 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 183.**Dla jednostki terenowej UUM 2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 200 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 15 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 184.**Dla jednostki terenowej UUM 3:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.

3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, których przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) podejmowane przekształcenia geodezyjne nie mogą kolidować z istniejącą zabudową;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia.
5. Dla wydzieleni terenowych KPJ, o których mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym przeznaczeniem każdego z nich jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek mieszkaniowych.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 185.

Dla jednostki terenowej UUM 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może występować:
 - 1) jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej: 350 m² w przypadku działki z odrębnymi budynkami usługowym i mieszkalnym oraz 200 m² w przypadku działki z jednym budynkiem usługowo – mieszkalnym;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 5;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, a także odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zawierających maksymalnie 3 mieszkania);
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
- 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m², z tym że na działkach położonych od strony ulic 11 Listopada i Hallera sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. 11 Listopada;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 500 m² – 30 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 500÷300 m² – 20 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 15 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 186.

Dla jednostki terenowej UUM 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może występować:
 - 1) jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KP, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszy.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej: 350 m² w przypadku działki z odrębnymi budynkami usługowym i mieszkalnym oraz 200 m² w przypadku działki z jednym budynkiem usługowo – mieszkalnym;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, a także odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zawierających maksymalnie 3 mieszkania);

- b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
- c) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
- 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m², z tym że na działkach położonych od strony ul. Hallera sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 500 m² – 30 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 500÷300 m² – 20 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 15 % powierzchni całej działki.
- 5. Dla wydzielenia terenowego KP, o którym mowa w ust.3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg pieszy, o szerokości min. 4 m zapewniający niezbędne przejście między terenami mieszkaniowymi.
- 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 187.

Dla jednostki terenowej UUM 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesadzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 200 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w pkt 5;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - d) ustala się obowiązek realizacji nowych budynków w formie zabudowy ciągłej;
 - e) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ulic Witosa i 11 Listopada;

- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 188.

Dla jednostki terenowej UUM 7a i UUM 7b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może występować:
 - 1) jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej: 350 m² w przypadku działki z odrębnymi budynkami usługowym i mieszkalnym oraz 200 m² w przypadku działki z jednym budynkiem usługowo – mieszkalnym;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz pkt 5;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, a także odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zawierających maksymalnie 3 mieszkania);
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ul. Traugutta;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 500 m² – 35 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 500÷300 m² – 25 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 15 % powierzchni całej działki.

4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 189.

Dla jednostki terenowej UUM 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może występować:
 - 1) jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej: 450 m² w przypadku działki z odrębnymi budynkami usługowym i mieszkalnym oraz 250 m² w przypadku działki z jednym budynkiem usługowo – mieszkalnym;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, a także odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zawierających maksymalnie 3 mieszkania);
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 500 m² – 35 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 500÷300 m² – 20 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 15 % powierzchni całej działki;
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 190.**Dla jednostki terenowej UUM 9:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może występować:
 - 1) jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego;
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej: 450 m² w przypadku działki z odrębnymi budynkami usługowym i mieszkalnym oraz 300 m² w przypadku działki z jednym budynkiem usługowo – mieszkalnym;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, a także odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zawierających maksymalnie 3 mieszkania);
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m², z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 500 m² – 35 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni 500÷300 m² – 25 % powierzchni całej działki;
 - c) o powierzchni mniejszej niż 300 m² – 20 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 191.**Dla jednostki terenowej UUM 10:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej: 300 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku, jego przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych z obowiązkiem zastosowania dachu spadzistego;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się linie zabudowy – obowiązującą, wyznaczoną na rysunku planu;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) się realizacji obiektów substandardowych lub tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) zakazuje się realizacji trwałych ogrodzeń;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 10 % powierzchni całej działki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 192.**Dla jednostki terenowej UUM 11:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 400 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
- 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - e) w rejonie oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym zabudowa ma stanowić akcent urbanistyczno – architektoniczny w perspektywie otaczających ulic;
- 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 500 m² – 35 % powierzchni całej działki;
 - b) o powierzchni mniejszej niż 500 m² – 25 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 193.

Dla jednostki terenowej UUM 12:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;

- 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
- 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 m², z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny ciąg pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 194.

Dla jednostki terenowej UUM 13:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) przeważającą część terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, ustala się jako minimalny obszar wspólnych przekształceń, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze – obowiązuje zasada określona w §10 ust. 2;
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 950 m²
 - a) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 5;

- 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
- 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 5) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z ulic Bohaterów Westerplatte i 11 Listopada;
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 30 % powierzchni całej działki;
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny ciąg pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 195.

Dla jednostki terenowej UUM 14a i UUM 14b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki UUM 14b wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 300 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;

- 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 15 m, a minimalną – 7 m;
 - d) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
- 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny ciąg pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 196.

Dla jednostki terenowej UUM 15a, UUM 15b i UUM 15c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 250 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 5;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (w tym nadbudowę), a także wymianę;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;

- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu jednostki UUM 15c położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 197.

Dla jednostki terenowej UUM 16:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) podjęcie inwestowania na terenie jednostki musi być poprzedzone opracowaniem dla całego obszaru jednostki koncepcji zagospodarowania całego terenu jednostki;
 - 2) ustala się obowiązek przeprowadzenia przez teren jednostki ulicy, łączącej tereny po wschodniej i zachodniej stronie terenu jednostki;
 - 3) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się maksymalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 800 m², z tym że dla działek, w skład których wchodzi wartościowa zieleń, o której mowa w ust. 4, maksymalną wielkość działki ustala się na 1300 m²;
 - 4) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych bez funkcji usługowej;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - c) ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych
 - 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 30 % powierzchni całej działki.
4. Dla części terenu, oznaczonej na rysunku planu jako znajdującej się w zasięgu ochrony istniejących zgrupowań wartościowej zieleni obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 198.**Dla jednostki terenowej UUM 17:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki usługowo – mieszkaniowej – 350 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w pkt 5;
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się zasadę bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek wyłącznie z ul. Hubalczyków;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 199.**Dla jednostki terenowej UUM 18:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się, że dopuszczona towarzysząca funkcja mieszkaniowa może działać tylko jako powierzchnia mieszkalna w jednorodnym budynku usługowo – mieszkalnym lub jako kubatura mieszkalna, która jest wyodrębniającą się częścią ogólnej bryły budynku – z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się możliwość utworzenia na terenie jednostki co najwyżej dwóch działek usługowo – mieszkaniowych.
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w pkt 5
 - 2) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo – mieszkalnych, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - b) ustala się wysokość zabudowy: maksymalną – 12 m, a minimalną – 7 m;
 - c) ustala się obowiązek realizacji zastosowania dachu spadzistego;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) ustala się zasadę bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek wyłącznie z ul. Zubrzyckiego;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach zabudowanych – 20 % powierzchni całej działki.
4. Dla całej jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem US – usługi sportu i rekreacji

§ 200.

Dla jednostki terenowej US 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia sportu i rekreacji.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi o charakterze pokrewnym i uzupełniającym przeznaczenie podstawowe, realizowane wyłącznie w formie wbudowanej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej, jego rozbudowę oraz przebudowę, natomiast bez nadbudowy;
 - 2) dopuszcza się tylko czasowe zachowanie pozostałych budynków;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych odrębnych budynków funkcji podstawowej lub towarzyszącej;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 201.**Dla jednostki terenowej US 2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia sportu i rekreacji.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi o charakterze pokrewnym i uzupełniającym przeznaczenie podstawowe, realizowane wyłącznie w formie wbudowanej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku funkcji podstawowej, jego rozbudowę oraz przebudowę (w tym nadbudowę o 1 kondygnację) – o ile spełnia on wymagania określone w przepisach szczególnych i na warunkach, o których mowa w pkt 3;
 - 3) dopuszcza się wymianę istniejącego budynku i realizację nowej kubatury, z tym że o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m² i maksymalnej wysokości zabudowy – 8 m;
 - 4) dopuszcza się realizację przekrycia istniejących kortów tenisowych – o charakterze i rozwiązaniu konstrukcyjnym stosownym do potrzeb funkcji;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 202.**Dla jednostki terenowej US 3:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia sportu i rekreacji, wraz z ich zapleczem obsługowym i zielenią towarzyszącą.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi o charakterze pokrewnym i uzupełniającym przeznaczenie podstawowe, realizowane w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej lub w osobnym budynku wolnostojącym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków funkcji podstawowej, ich rozbudowę oraz przebudowę (w tym nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
 - 4) dopuszcza się realizację nowych budowli i urządzeń sportowych, w tym hali sportowo – widowiskowej na warunkach stosownych do potrzeb inwestora;

- 5) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych i garażowych, z tym że o powierzchni nie większej niż 200 m²;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 50 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
 5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 203.

Dla jednostki terenowej US 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są urządzenia sportu i rekreacji, wraz z ich zapleczem obsługowym i zielenią towarzyszącą.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę
 - 2) ustala się zagospodarowanie terenu jednym obiektem (boisko, zespół boisk), z możliwością powiązania go funkcjonalnie z istniejącą szkołą (jednostka UO 12);
 - 3) dopuszcza się realizację budynku zaplecza obsługowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m² i maksymalnej wysokości zabudowy 7 m;
 - 4) dopuszcza się realizację nowych budowli i urządzeń sportowych na warunkach stosownych do potrzeb inwestora, w tym budowę obiektu w formie hali sportowej;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UT – usługi turystyki

§ 204.

Dla jednostki terenowej UT 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi turystyki.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi sportu i rekreacji, a także usługi (bez przesądzania ich profilu) – z tym że realizowane wyłącznie jako wbudowane.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy (w tym nadbudowy), a także wymiany;
 - 2) dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego dla funkcji towarzyszącej w zakresie usług sportu i rekreacji o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m²;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
 - 4) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 5) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów substandardowych lub tymczasowych poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 50 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 205.

Dla jednostki terenowej UT 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi turystyki.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi (bez przesadzania ich profilu) – z tym że realizowane wyłącznie jako wbudowane.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na następujących warunkach:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna – 12 m, minimalna – 9 m;
 - b) zabudowa ma stanowić znaczący akcent urbanistyczno – architektoniczny w perspektywie otaczających ulic;
 - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placików manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - 5) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ul. Witosa;
 - 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów substandardowych lub tymczasowych poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 8) ustala się wskaźnik zabudowy: maksymalny – 0,3, minimalny – 0,1;
 - 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo wynoszący 30 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.

5. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP – zielen publiczna

§ 206.

Dla jednostki terenowej ZP 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zielen publiczna.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, którego przeznaczeniem jest parking grupowy.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się przekształcenia istniejącego układu i zagospodarowania zespołów zieleni pod warunkiem zachowania szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2 i 3.
4. Dla wydzielenia terenowego KS, o którym mowa w ust. 2 ustala się, że jego przeznaczeniem jest parking grupowy.
5. Ustala się obowiązek opracowania koncepcji docelowego zagospodarowania całej jednostki terenowej oraz zakazuje się dokonywania podziałów wtórnych.
6. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

§ 207.

Dla jednostek terenowych ZP 2a i ZP 2b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zielen publiczna.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się przekształcenia istniejącego układu i zagospodarowania zespołów zieleni pod warunkiem zachowania szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2 i 3.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

§ 208.**Dla jednostki terenowej ZP 3:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, których przeznaczeniem są parkingi grupowe.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenu jednostki jako placu zgromadzeń i imprez okolicznościowych, z tym że przy jego urządzeniu nawierzchnia nie stanowiąca powierzchni biologicznie czynnej nie może zająć więcej niż 30 % całego terenu jednostki;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) wyznacza się na terenie jednostki dojazd publiczny służący połączeniu komunikacyjnemu między wydzieleniami terenowymi KS, o których mowa w ust. 2;
 - 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2÷4;
4. Dla wydzieleni terenowych KS, o których mowa w ust. 2 ustala się, że ich jedynym przeznaczeniem są parkingi grupowe.
5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

§ 209.**Dla jednostki terenowej ZP 4:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się, że zagospodarowanie jednostki ma stanowić ogólnodostępny teren o charakterze rekreacyjno – sportowym, powiązany z ciągami: pieszym i rowerowym wyznaczonymi na jednostce terenowej IPP 1b;
 - 2) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 3) dopuszcza się przekształcenia w zakresie obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska oraz urządzenia zabaw dla dzieci i urządzenia sportowe;
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 3 i 4.
3. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w §10 ust. 3 pkt 1.

§ 210.**Dla jednostek terenowych ZP 5a i ZP 5b:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna.
2. Wyznacza się na terenie jednostki ZP 5b wydzielania terenowe, o jakich mowa w §4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, których przeznaczeniem są parkingi grupowe.
3. Dla jednostki terenowej, bez wydzielen terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się przekształcenia istniejącego układu i zagospodarowania zespołów zieleni pod warunkiem zachowania szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) wyznacza się na terenie jednostki ZP 5b dojazd publiczny służący połączeniu komunikacyjnemu między wydzieleniami terenowymi KS, o których mowa w ust. 2;
 - 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2÷4.
4. Dla wydzielen terenowych KS, o których mowa w ust. 2, ustala się, że ich jedynym przeznaczeniem są parkingi grupowe, przy czym dopuszcza się realizację wjazdów na parkingi wyłącznie z ul. Leszczyńskiego (KUD) oraz z jezdni serwisowej w ul. Mostowej (KO).

§ 211.**Dla jednostki terenowej ZP 6:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna (park miejski).
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się przekształcenia istniejącego układu i zagospodarowania zespołów zieleni pod warunkiem zachowania szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się przekształcenia w zakresie obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska oraz urządzenia zabaw dla dzieci i urządzenia sportowe;
 - 3) dopuszcza się urządzenie 2 sezonowych ogródków kawiarnianych, z tym że nie wymagających stałych obiektów kubaturowych;
 - 4) wyznacza się na terenie jednostki przebieg ścieżki rowerowej, o jakiej mowa w § 13 ust. 4, stanowiącej fragment większego systemu komunikacji rowerowej;
 - 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 6) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2÷5.

§ 212.**Dla jednostki terenowej ZP 7:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna – otoczenie miejsca pamięci.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze tej jednostki;
 - 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2 i 3.

§ 213.**Dla jednostek terenowych ZP 8a/IN, ZP 8b/IN i ZP 8c/IN:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna (przyuliczna) z urządzeniami miejskiej infrastruktury technicznej (naziemny rurociąg ciepły).
2. Dopuszcza się realizację zespołu parkingów pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania terenów sąsiednich.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako pas zieleni towarzyszącej ciągowi komunikacyjnemu ul. Traugutta i stanowiący uzupełnienie zieleni urządzonej w ramach jego linii rozgraniczających;
 - 2) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 3) ustala się zachowanie istniejącego magistralnego przewodu infrastruktury technicznej – rurociągu ciepłego, z dopuszczeniem jego przebudowy stosownie do potrzeb;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym jednostki.

§ 214.**Dla pozostałych jednostek terenowych ZP (bez numeracji):**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się ochronę szaty roślinnej o walorach przyrodniczo – krajobrazowych, zwłaszcza zadrzewienia;
 - 2) dopuszcza się przekształcenia w zakresie obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 2 i 3;

- 5) ustala się obowiązek uwzględniania utrudnień i ograniczeń dla zagospodarowania, o których mowa w § 10 ust. 6, wynikających z przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej – oznaczonych na rysunku planu.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC – cmentarz

§ 215.

Dla jednostki terenowej ZC 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest cmentarz rzymsko – katolicki wraz z budynkami i urządzeniami znajdującymi się na tym terenie.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację nowych obiektów kubaturowych – kaplic oraz budynków pomocniczych niezbędnych dla funkcjonowania cmentarza, z tym że dla tzw. „starej części cmentarza”, wpisanej do rejestru zabytków – na warunkach uzgodnionych z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – takich jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie oraz siedziska, z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 1;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze tej jednostki;
 - 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 1÷3.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem PTR – usługi produkcyjno – techniczne

§ 216.

Dla jednostki terenowej PTR 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są rzemiosło i usługi produkcyjno – techniczne.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa o wielkości limitowanej potrzebami właściciela zakładu, realizowana w formie:
 - 1) kubatury wbudowanej w budynek funkcji podstawowej;
 - 2) osobnego budynku wolnostojącego lub przybudowanego do budynku funkcji podstawowej;
 przy czym zakazuje się przeznaczania działki wyłącznie pod funkcję mieszkaniową
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy – 600 m², a przy realizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – 1000 m²;

- b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
- 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (nadbudowę), a także wymianę lub likwidację;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków funkcji podstawowej i odrębnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - c) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego;
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków o funkcji wyłącznie produkcyjno – technicznej – 10 m, a z wbudowaną częścią biurową lub mieszkaniową – 15 m, dla odrębnych budynków mieszkalnych – 11 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach z zabudową – 25 % powierzchni całej działki.
- 5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m, zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek.
- 6. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
- 7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 217.

Dla jednostki terenowej PTR 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są rzemiosło i usługi produkcyjno – techniczne.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa o wielkości limitowanej potrzebami właściciela zakładu, realizowana w formie kubatury wbudowanej w budynek funkcji podstawowej, przy czym zakazuje się przeznaczania działki wyłącznie pod funkcję mieszkaniową.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się miejsce włączenia do ulicy ustalonej planem projektowanej drogi wewnętrznej, która będzie konieczna do poprawy obsługi nowo tworzonych działek;
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy – 600 m², a przy realizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – 800 m²;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, ale z wykluczeniem zmiany dachów spadzistych na płaskie) oraz rozbudowę (nadbudowę), a także wymianę lub likwidację;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków funkcji podstawowej – w tym z wbudowaną funkcją, natomiast zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych;
 - c) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków o funkcji wyłącznie produkcyjno – technicznej – 10 m, a z wbudowaną częścią biurową lub mieszkaniową – 15 m, przy czym minimalną wysokość zabudowy ustala się na 7 m;
- 3) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo na działkach z zabudową – 15 % powierzchni całej działki.
5. Dla wydzielenia terenowego KPJ, o którym mowa w ust.3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny, o szerokości min. 6 m, zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

**Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem PTB
– obiekty służące działalności gospodarczej**

§ 218.

Dla jednostki terenowej PTB 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1000 m²
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 12 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 219.**Dla jednostki terenowej PTB 2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 12 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 220.**Dla jednostki terenowej PTB 3:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 12 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu jednostki położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 221.

Dla jednostek terenowych PTB 4a i PTB 4b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) bazy transportowo – sprzętowe i związane z nimi stacje obsługi oraz parkingi zbiorowe dla samochodów specjalnych i ciężarowych;
 - 3) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się zachowanie – jako towarzyszącej – funkcji mieszkaniowej bez możliwości jej rozwoju.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) całość terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, ustala się jako minimalny obszar wspólnych przekształceń, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze – obowiązuje zasada określona w §10 ust. 2;
 - b) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2000 m²;
 - c) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 3;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków służących działalności gospodarczej, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę (nadbudowę) istniejących budynków mieszkalnych, a także ich wymianę pod warunkiem nie zwiększania liczby mieszkań;
 - c) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - 3) ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych obiektów z ul. I Armii Wojska Polskiego;
 - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;

- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni terenu jednego obiektu.
5. Dla części terenu jednostki PTB 4b położonych w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 222.

Dla jednostki terenowej PTB 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2500m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 25 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 223.

Dla jednostki terenowej PTB 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) bazy transportowo – sprzętowe i związane z nimi stacje obsługi oraz parkingi zbiorowe dla samochodów specjalnych i ciężarowych;
 - 3) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 224.

Dla jednostki terenowej PTB 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ, którego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo – jezdny.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1000 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni terenu jednego obiektu.

5. Dla wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, ustala się, że jedynym jego przeznaczeniem jest ogólnodostępny ciąg komunikacyjny ciąg pieszo – jezdny, o szerokości min. 6m zapewniający niezbędny dojazd i dojście do przyległych doń działek.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 225.

Dla jednostki terenowej PTB 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 3;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - d) ustala się, że od strony ul. Bohaterów Westerplatte budynki garażowe i gospodarcze muszą być lokalizowane wyłącznie w głębi działki;
 - 3) ustala się zakaz realizacji wjazdów na tereny poszczególnych obiektów z ul. Bohaterów Westerplatte;
 - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 226.

Dla jednostki terenowej PTB 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 227.

Dla jednostki terenowej PTB 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 3;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - d) ustala się, że od strony ul. Bohaterów Westerplatte budynki garażowe i gospodarcze muszą być lokalizowane wyłącznie w głębi działki;
 - 3) ustala się zakaz realizacji wjazdów na tereny poszczególnych obiektów z ul. Bohaterów Westerplatte;
 - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;

- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 228.

Dla jednostki terenowej PTB 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) administracja i obiekty biurowe;
 - 2) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 3) bazy transportowo – sprzętowe i związane z nimi stacje obsługi oraz parkingi zbiorowe dla samochodów specjalnych i ciężarowych;
 - 4) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2000 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16 oraz w pkt 4;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 18 m;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 4) dopuszcza się od strony ul. Zawadzkiego bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu jednostki poprzez dojazd publiczny wyznaczony w obrębie jednostki KS 4;
 - 5) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 30 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 229.**Dla jednostki terenowej PTB 12:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1500m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - d) ustala się, że od strony 11 Listopada budynki garażowe i gospodarcze muszą być lokalizowane wyłącznie w głębi działki;
 - 3) dopuszcza się od strony granicy z jednostką terenową ZP bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu poprzez dojazd publiczny wyznaczony w obrębie tej jednostki;
 - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 230.**Dla jednostki terenowej PTB 13:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 1500 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;

- 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - d) ustala się, że od strony 11 Listopada budynki garażowe i gospodarcze muszą być lokalizowane wyłącznie w głębi działki;
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
- 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 231.

Dla jednostki terenowej PTB 14:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) bazy transportowo – sprzętowe i związane z nimi stacje obsługi oraz parkingi zbiorowe dla samochodów specjalnych i ciężarowych;
 - 3) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 2000 m²;
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu – przy zachowaniu warunków jak dla lit. a oraz c;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 15 m;
 - d) ustala się, że od strony 11 Listopada budynki garażowe i gospodarcze muszą być lokalizowane wyłącznie w głębi działki;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni terenu jednego obiektu.

4. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 232.

Dla jednostki terenowej PTB 15:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty służące działalności gospodarczej.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki mogą stanowić:
 - 1) biura i bazy zaplecza techniczno – gospodarczego jednostek służb technicznych;
 - 2) obiekty i urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) całość terenu jednostki, oznaczoną na rysunku planu, ustala się jako minimalny obszar wspólnych przekształceń, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze, dla którego obowiązuje zasada określona w § 10 ust. 2;
 - b) ustala się minimalną wielkość działki wydzielanej pod nowo powstający obiekt – 4500 m²;
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru jednostki poprzez jedno włączenie (na prawe skrzyżowanie) do ul. Bohaterów Westerplatte z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) w przypadku realizacji ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Bohaterów Westerplatte – Zachód”, dotyczących ulicy dojazdowej oznaczonej w tym planie symbolem KUD 1 oraz pasa zieleni oznaczonego symbolem ZI 1, włączenie, o którym mowa w lit. c, ma być zlikwidowane, a obsługa komunikacyjna obszaru jednostki PTB 15 zorganizowana poprzez realizację ciągu pieszo – jezdni, wyznaczonego na rysunku planu na przedłużeniu terenu ZI 1;
 - e) obowiązują także ustalenia zawarte w § 16;
 - 2) warunki dla zabudowy – dopuszcza się realizację budynków i budowli przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, z tym że dla budynków administracyjno – biurowych dopuszcza się 7 m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 400 m², z tym że ograniczenie to nie dotyczy obiektów szklarniowych;
 - c) ustala się, że od strony ul. Bohaterów Westerplatte budynki garażowe i gospodarcze muszą być sytuowane wyłącznie w głębi działki;
 - 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 60 % powierzchni terenu jednego obiektu.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4.
6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

**Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem IN
– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej**

§ 233.

Dla jednostek terenowych IN 1a i IN 1b/LS:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zachowanie istniejącego obiektu miejskiego ujęcia wody „Kurpiowska” wraz z jego strefą ochrony bezpośredniej zawartą w granicach działki.
3. W zakresie zasad zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków i urządzeń ujęcia – stosownie do potrzeb;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę urządzeń komunikacyjnych, jeśli mają one służyć obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki;
 - 3) dla jednostki IN 1a ustala się ochronę istniejącej zieleni funkcjonującej jako strefa ochronna ujęcia wody;
 - 4) w jednostce IN 1b/LS cały teren poza wygrodzonymi strefami bezpośredniej ochrony ujęć wody stanowi ewidencyjny grunt leśny, którego jedynym przeznaczeniem jest las ochronny, a zagospodarowanie terenu jest regulowane przepisami dotyczącymi gospodarki leśnej.

§ 234.

Dla jednostki terenowej IN 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że teren jednostki ma być przeznaczony pod obiekt gazowniczej stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia wraz z elementami zagospodarowania terenu niezbędnymi do jej prawidłowego funkcjonowania.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obiektu od projektowanego ciągu pieszo – jezdnego KPJ.

§ 235.

Dla jednostki terenowej IN 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zachowanie istniejącego obiektu pompowni ścieków miejskiej kanalizacji sanitarnej oraz dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę stosownie do potrzeb.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem IPP – wał przeciwpowodziowy

§ 236.**Dla jednostek terenowych IPP 1a, IPP 1b i IPP 1c:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest wał przeciwpowodziowy.
2. Ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenu, przy czym zakazuje się wszelkich prac ziemnych poza pracami związanymi z konserwacją i modernizacją obwałowań przeciwpowodziowych oraz wymienionymi w ust. 3.
3. Wyznacza się przebieg (oznaczony na rysunku planu):
 - 1) ścieżki rowerowej po koronie wału;
 - 2) przejazdów publicznych na nabrzeże Narwi – przez teren jednostki IPP 1b i IPP 1c, przy czym ustala się, że wszelkie prace związane z ich urządzeniem muszą być prowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi i w porozumieniu z właściwą jednostką gospodarki wodnej.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

KAD – dworzec komunikacji dalekobieżnej i podmiejskiej oraz KAB – zajezdnia i baza autobusowa

§ 237.**Dla jednostki terenowej KAD 1:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest dworzec autobusowy komunikacji dalekobieżnej i podmiejskiej, wraz z zapleczem, podjazdami, miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić:
 - 1) usługi (bez przesądzania ich profilu), w zakresie ograniczonym do handlu, gastronomii i usług nieprodukcyjnych, działających jako wbudowane w budynki funkcji podstawowej lub w odrębnych budynkach towarzyszących;
 - 2) zorganizowany parking dla postojów długoterminowych.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się, że wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone opracowaniem dla całego obszaru jednostki jednolitej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej;
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejącego układu drogowego; w ramach systemu dróg jezdnych dworca i jego powiązań z układem ulicznym dopuszcza się urządzenie włączenia do ul. Witosa drogi wjazdowo –wyjazdowej dla autobusów;
 - 3) ustala się możliwość realizacji budynku dworca o parametrach zgodnych z potrzebami funkcji, usytuowanego w rejonie zachodniej granicy terenu tj. ul. Witosa;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków dla funkcji towarzyszącej, o której mowa w ust. 2 – pod warunkiem zgodności z koncepcją, o której mowa w pkt 1;
 - 5) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 6) zakazuje się realizacji obiektów (budynków, urządzeń, ogrodzeń) substandardowych lub tymczasowych – poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośrednio obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;

- 8) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
- 9) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

§ 238.

Dla jednostki terenowej KAB 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zajezdnia i baza autobusowa.
2. Ustala się, że dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej mogą stanowić usługi o charakterze pokrewnym i uzupełniającym funkcję podstawową.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się, że realizacja nowej kubatury, której powierzchnia zabudowy przekracza 80 m², musi być poprzedzona opracowaniem jednolitej koncepcji zagospodarowania całego terenu;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli, ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji) oraz rozbudowę (nadbudowę) – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych;
 - 3) w ramach podstawowej funkcji jednostki dopuszcza się realizację nowych budynków i budowli o parametrach wynikających z potrzeb inwestora – przy zachowaniu warunków jak dla lit. 2 i 5;
 - 4) dopuszcza się realizację odrębnych budynków dla funkcji towarzyszącej o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m²;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia;
 - 7) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych, o którym mowa w § 20 pkt 2;
 - 8) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 15 % powierzchni całej jednostki.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 i 12.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KH – stacja paliw

§ 239.

Dla jednostki terenowej KH 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest stacja paliw.
2. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być program z zakresu usług związanych z obsługą transportu osobowego (np. myjnia samochodowa), a także usług drobnego handlu i gastronomii.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem.
4. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę oraz nową realizację budynków funkcji podstawowej i towarzyszącej, stosownie do potrzeb – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych.

5. Ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych z powierzchni stacji, o którym mowa w § 20 pkt 2.
6. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze tej jednostki i jej otoczenia.

§ 240.

Dla jednostki terenowej KH 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest stacja paliw.
2. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być program z zakresu usług związanych z obsługą transportu osobowego (np. myjnia samochodowa), a także usług drobnego handlu i gastronomii.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jednym obiektem.
4. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę oraz nową realizację budynków funkcji podstawowej i towarzyszącej, stosownie do potrzeb – o ile spełniają one wymagania określone w przepisach szczególnych.
5. Ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych z powierzchni stacji, o którym mowa w § 20 pkt 2.
6. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS – zespoły garaży i parkingów

§ 241.

Dla jednostki terenowej KS 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest ogólnodostępny parking grupowy zorganizowany w poziomie terenu lub spiętrzony.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego obiektu.
3. Dopuszcza się realizację budynku parkingu wielopoziomowego o maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m.
4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej.
5. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.

§ 242.

Dla jednostki terenowej KS 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są zespoły ogólnodostępnych parkingów grupowych.
2. Ustala się zagospodarowanie terenu jednostki parkingami wyłącznie w poziomie terenu.
3. Wyznacza się na terenie jednostki przejazd publiczny służący bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów sąsiednich jednostek.
4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej.
5. Dla przeważającej części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6

6. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 20 % powierzchni całej jednostki.

§ 243.

Dla jednostki terenowej KS 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest ogólnodostępny parking grupowy zorganizowany w poziomie terenu.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego obiektu.

§ 244.

Dla jednostki terenowej KS 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest ogólnodostępny parking grupowy zorganizowany w poziomie terenu.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego obiektu.
3. Wyznacza się na terenie jednostki dojazdy publiczne służące bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenu sąsiednich jednostek PTB 11 i AUB 4.
4. Dla przeważającej części terenu jednostki znajdującej się w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów miejskiej infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo – 10 % powierzchni całej jednostki.

§ 245.

Dla pozostałych jednostek terenowych KS (bez numeracji):

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są zespoły parkingów i garaży.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących zespołów garaży, a także ich przebudowę oraz wymianę na zespoły o jednolitej architekturze i wystroju – pod warunkiem nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy – 3 m.
3. Dopuszcza się realizację nowego zainwestowania w formie zespołów parkingowych, natomiast zakazuje się budowy zespołów garaży, chyba że na warunkach wymiany, o których mowa w ust. 2.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPP– plac pieszcy

§ 246.

Dla jednostki terenowej KPP 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej obejmującej teren placu Gen. Bema jest publiczny plac dla ruchu pieszego z zielenią towarzyszącą.
2. Ustala się, że rewaloryzacja zagospodarowania placu będzie miała na celu przywrócenie mu wyglądu i charakteru dawnego rynku miejskiego.
3. Ustala się, że wszelkie działania inwestycyjne na obszarze jednostki muszą być poprzedzone opracowaniem jednolitej koncepcji zagospodarowania placu obejmującej posadzkę, zielen, elementy małej architektury, etc. Koncepcja ta musi uzyskać pozytywną

opinię zespołu ekspertów powołanego przez Prezydenta Miasta w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.

4. Dopuszcza się czasowe funkcjonowanie terenu jednostki jako skweru i parkingu grupowego; obie te funkcje powinny ulec ograniczeniu, przy czym ustala się:
 - 1) docelową likwidację zieleni wysokiej na środku placu;
 - 2) dopuszcza się pozostawienie funkcji parkowania wyłącznie od strony budynków Urzędu Miasta i Starostwa.
5. Dla całej jednostki położonej w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej obowiązują wymagania szczególne określone w § 10 ust.3 pkt 1.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD – ogrody działkowe

§ 247.

Dla jednostki terenowej ZD 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są zespoły ogrodów działkowych.
2. Zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczających poza zakres określony przeznaczeniem podstawowym, tzn. poza zakres użytkowania ogrodniczo – rekreacyjnego.
3. Wyznacza się na obszarze jednostki wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 4 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem IN, którego przeznaczeniem jest urządzenie infrastruktury technicznej.
4. Dla jednostki terenowej, bez wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek ogrodniczych poprzez podział istniejących, natomiast dopuszcza się możliwość ich łączenia i reparcelacji;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie gospodarczej, małogabarytowej, związanej z przeznaczeniem podstawowym, przy czym:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m;
 - b) ustala się, że powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach nie może stanowić więcej niż 30 % całej działki;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia.
5. Dla wydzielenia terenowego IN, o którym mowa w ust. 3, a którego przeznaczeniem jest stacja bazowa telefonii komórkowej (tj. maszt wraz z kontenerem), dopuszcza się zachowanie istniejących budowli i urządzeń oraz ich przebudowę – o ile spełniać one będą wymagania określone w przepisach szczególnych.
6. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6.
7. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4.
8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 11.

**Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
LS – lasy oraz ZN – zieleń naturalna nieurządzona**

§ 248.

Dla jednostek terenowych LS:

1. Ustala się, że przeznaczeniem jednostki terenowej jest las ochronny.
2. Ustala się zachowanie dotychczasowego leśnego użytkowania terenu (na gruntach leśnych według ewidencji geodezyjnej).
3. Ustala się, że na terenie jednostki obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy, a zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej.

§ 249.

Dla jednostek terenowych ZN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem jednostki terenowej jest zieleń naturalna nieurządzona (w tym także leśna na gruntach leśnych według ewidencji geodezyjnej).
2. Ustala się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu.
3. Ustala się, że na terenie jednostki obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy.

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem W – wody płynące

§ 250.

Dla jednostki terenowej W:

1. Ustala się, że przeznaczeniem jednostki terenowej są wydzielone (geodezyjnie) tereny nurtu rzeki Czeczotki wraz z pasami brzegowymi.
2. Ustala się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu w formie drożnego koryta rzeki oraz nie przegrodzonych pasów brzegowych.
3. Dopuszcza się realizację ciągu spacerowego wzdłuż rzeki, wraz z elementami małej architektury – takimi jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska oraz urządzenia rekreacyjne.
4. Zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w ust. 2 i 3.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych

§ 251.

1. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
 - 1) ul. Mostowa o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUG;
 - 2) ciąg ulic Traugutta – I Armii Wojska Polskiego o funkcji ulicy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KUG;
 - 3) ul. Witosa o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KUG;

- 4) ul. 11 Listopada (od skrzyżowania z ciągiem ulic Witosa – Steyera w kierunku wschodnim) o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KUG;
 - 5) ul. Steyera o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KUG;
 - 6) ul. Artyleryjska o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KUG;
 - 7) ciąg ulic Bogusławskiego – Kopernika o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7 KUZ;
 - 8) ul. 11 Listopada (od ul. Bogusławskiego do skrzyżowania z ciągiem ulic Witosa – Steyera) o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KUZ;
 - 9) ul. Bohaterów Westerplatte o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KUZ;
 - 10) ul. Bohaterów Warszawy o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 10 KUZ.
2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 1 pkt 1÷6 i 7÷10 oraz określa się ich szerokości, a także ewentualnie wymagania szczególne dotyczące zagospodarowania w pasie ulicy:
- 1) ul. Mostowa – 32 ÷ 52 m; na odcinku między ulicami Szpitalną i Bogusławskiego przy południowej linii rozgraniczającej wydzielenie terenowe na przeprowadzenie jezdni serwisowej;
 - 2) ciąg ulic Traugutta – I Armii Wojska Polskiego – 35 ÷ 38 m;
 - 3) ul. Witosa – 32 ÷ 52 m;
 - 4) ul. 11 Listopada (4 KUG) – 30 ÷ 40 m; na odcinku między ulicami Witosa i Kuklińskiego przy południowej linii rozgraniczającej wydzielenie terenowe na przeprowadzenie jezdni serwisowej;
 - 5) ul. Steyera – 50 ÷ 90 m;
 - 6) ul. Artyleryjska – 50 ÷ 60 m; na odcinku między ul. Rataja a skrzyżowaniem z ul. Bohaterów Warszawy przy północno wschodniej linii rozgraniczającej wydzielenie terenowe na przeprowadzenie jezdni serwisowej;
 - 7) ciąg ulic Bogusławskiego – Kopernika – 20 ÷ 35 m;
 - 8) ul. 11 Listopada (8 KUZ) – 20 ÷ 35 m; na odcinku między ulicami Baśniową i Skrzatów przy północnej linii rozgraniczającej wydzielenie terenowe na przeprowadzenie jezdni serwisowej; również przy w/w linii naprzeciw wlotu ul. Dobrzańskiego ciąg drzew o szczególnych walorach – do zachowania;
 - 9) ul. Bohaterów Westerplatte – 48 ÷ 55 m;
 - 10) ul. Bohaterów Warszawy – 40 ÷ 45 m; w pobliżu skrzyżowania z ul. Artyleryjską przy zachodniej linii rozgraniczającej wydzielenie terenowe na przeprowadzenie jezdni serwisowej.
3. Na objętych planem odcinkach ulic wymienionych w ust. 1 ustala się skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.
4. Dla ulic zbiorczych dopuszcza się nowe skrzyżowania przy zachowaniu odległości między nimi min. 150 m.

§ 252.

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych, dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych.
2. Ustala się przebiegi ulic, o których mowa w ust. 1, oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, a także lokalne wymagania szczególne dotyczące zagospodarowania w pasie ulicy:

- 1) ul. Głowackiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 11 KUL, o szerokości $10 \div 16\text{m}$;
- 2) ul. Kościuszki – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 13 KUL, o szerokości $12 \div 20\text{m}$;
- 3) ul. Jana Kazimierza (od ul. Kilińskiego do ul. Joselewicza) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 13 KUL, o szerokości 16 m;
- 4) ul. Kilińskiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 12 KUL, o szerokości $12 \div 18\text{m}$;
- 5) ul. Joselewicza – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 14 KUL, o szerokości 12 m;
- 6) ciąg ul. Orzeszkowej – odcinek ul. Łęczysk – lokalny, oznaczony na rysunku planu symbolem 15 KUL, o szerokości 12 m;
- 7) ul. Gomulickiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 16 KUL, o szerokości $10 \div 12\text{ m}$;
- 8) ul. Staszica – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 17 KUL, o szerokości 15 m;
- 9) ul. Piłsudskiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 18 KUL, o szerokości $15 \div 25\text{m}$;
- 10) ul. Parkowa – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 19 KUL, o szerokości $12 \div 18\text{ m}$;
- 11) ul. Kurpiowska (do ul. 22 Lipca) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 20 KUL, o szerokości 12 m;
- 12) ul. 22 Lipca – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 21 KUL, o szerokości 22 m; na całej długości ulicy obustronne ciągi zieleni wysokiej;
- 13) ul. Fornalskiej – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 22 KUL, o szerokości 15 m;
- 14) ul. Podchorążych – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 23 KUL, o szerokości 18 m;
- 15) ul. Hallera – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 24 KUL, o szerokości 30 m; na całej długości obustronne ciągi zieleni wysokiej;
- 16) ul. Targowa – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 25 KUL, o szerokości $26 \div 40\text{ m}$; na całej długości ulicy obustronne ciągi zieleni wysokiej; ponadto na całej długości ulicy po stronie południowej parkingi ogólnodostępne, o jakich mowa w § 11 ust. 2 pkt 3 lit. 1;
- 17) ul. Zawadzkiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 26 KUL, o szerokości $25 \div 38\text{ m}$; na całej długości ulicy po stronie północno-zachodniej ciągi zieleni wysokiej; na odcinku między ulicami 11 Listopada a Zieloną – 2 rzędy, na odcinku między ulicami Zieloną a Targową – 1 rząd; zaś między tym ciągiem a jezdnią parking ogólnodostępny, o jakim mowa w § 11 ust. 2 pkt 3 lit. 1;
- 18) ul. Zielona (między ul. Zawadzkiego a ul. Lokalną) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 27 KUL, o szerokości $20 \div 35\text{ m}$; na całej długości ulicy obustronne ciągi zieleni wysokiej; ponadto między ulicami projektowanymi 28 KUL a 30 KUL parking ogólnodostępny, o jakim mowa w § 11 ust. 2 pkt 3 lit. 1;
- 19) ul. projektowana (między ul. 11 Listopada a Zieloną) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 28 KUL, o szerokości 15 m;
- 20) ul. Lokalna – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 29 KUL, o szerokości 18 m; na całej długości obustronne ciągi zieleni wysokiej;
- 21) ul. projektowana (od ul. Zielonej do ul. projektowanej 31 KUL) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 30 KUL, o szerokości 15 m;

- 22) ul. projektowana (od ul. Bohaterów Westerplatte do ul. projektowanej 30 KUL) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 31 KUL, o szerokości 20 m;
 - 23) ul. Kuklińskiego (między ul. 11 Listopada a Findera) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 32 KUL, o szerokości od 12 do 18 m;
 - 24) ul. Findera – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 33 KUL, o szerokości 15 m;
 - 25) ul. Buczka – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 34 KUL, o szerokości 15 ÷ 20 m;
 - 26) ul. projektowana (od ul. Kuklińskiego do ul. Grota Roweckiego) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 35 KUL, o szerokości 15 m;
 - 27) ul. Grota Roweckiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 36 KUL, o szerokości 20m;
 - 28) ul. Sikorskiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 37 KUL, o szerokości 25 m; przy skrzyżowaniu z ul. Madalińskiego między jezdniami drzewo o szczególnych walorach – do zachowania;
 - 29) ul. Zubrzyckiego – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 38 KUL, o szerokości 15 ÷ 20m;
 - 30) ul. Berlinga – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 39 KUL, o szerokości 15 ÷ 20 m.
3. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m, w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się szerokość mniejszą – min. 8 m.
 4. Dla ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KPJ, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 6 m.

§ 253.

W zakresie urządzania miejsc parkingowych w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

§ 254.

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:

- 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą, papierosami i artykułami drobnymi (typu kioski „Ruchu”) oraz z kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m²; sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków komunikacji publicznej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach.

§ 255.

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających następujących ciągów ulic:

- 1) Mostowa – Traugutta – I Armii Wojska Polskiego;
- 2) Witosa – Hallera – Piłsudskiego – Staszica – pl. Jana Pawła II – Szwedzka – do wału przeciwpowodziowego, a następnie od wału: przez pl. Bema – Jana Kazimierza – z powrotem do wału przeciwpowodziowego;
- 3) 22 Lipca – Kurpiowska – Poległych – do wału przeciwpowodziowego;
- 4) ul. Parkowa;
- 5) Hallera – 11 Listopada do ul. Dobrzańskiego, a później ul. Steyera i ul. Artyleryjską;
- 6) ul. Sikorskiego;
- 7) ul. Berlinga;
- 8) wzdłuż wschodniej strony ulic Bohaterów Warszawy i Bohaterów Westerplatte.

Dział III**Rozdział 6****Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości****§ 256.**

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) 30% – dla działek geodezyjnych, lub ich części, które w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki były przeznaczone pod usługi publiczne (oświata, zdrowie, kultura, sport), ulice, urządzenia infrastruktury, zieleń, lasy lub tereny rolne, a w niniejszym planie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MNU, MSU, MEU), usługi bez przesądzania ich profilu (UU, UUM), rzemiosło i usługi produkcyjno – techniczne (PTR) lub obiekty służące działalności gospodarczej (PTB);
- 2) 20% – na pozostałych terenach objętych planem.

Rozdział 7**Przepisy końcowe****§ 257.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 258.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 259.

Traci moc uchwała Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) – rejon „Wojciechowice” – w odniesieniu do objętego tą uchwałą terenu, który w niniejszym planie stanowi wschodnią część jednostki terenowej PTB 4b.

§ 260.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Biuro Planowania Rozwoju Warszawy

SPÓŁKA AKCYJNA

02-591 Warszawa, ul. Batorego 16

Konto BPH PBK S.A. Oddział w Warszawie 09106000760000320000461675 KRS 0000023272 REGON 010069633 NIP 522-000-13-75
Prezes +48 (22) 825-43-21 Księgowość +48 (22) 825-44-65 Fax +48 (22) 825-47-60 E-mail: bprw@bprw.com.pl
PRACOWNIA OCHRONY ŚRODOWISKA +48 (22) 825-67-03

TYTUŁ:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu
Śródmieście Północne i 11 Listopada w Ostrołęce

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

AUTOR:	mgr Jacek Skorupski <i>Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko nr 0053</i>	
--------	---	--

WARSZAWA 2005

1 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest prognoza potencjalnych skutków wpływu na środowisko uchwalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Północne- 11 Listopada” w Ostrołęce.

Prognozą objęto teren w granicach w. wym. planu oraz tereny przyległe w zakresie, w jakim prognozuje się wpływ ustaleń planu na środowisko.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. Zakres prognozy określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. 197/02, poz. 1667)

Celem opracowania jest stwierdzenie czy i jakie przeobrażenia w środowisku wystąpią w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu.

Plan nie stanowi „docelowego obrazu” omawianego terenu. Jest to zbiór warunków, w oparciu o które może dokonywać się nowe zagospodarowanie. Nie ma żadnych gwarancji, że cały teren zostanie zainwestowany w pełni tak, jak plan na to pozwala. Niemniej jednak nie ma też przesłanek do przewidywania, że nie zostanie on w całości zabudowany i to na najmniej korzystnych dla środowiska, zgodnych z planem warunkach. Tak więc podstawowym założeniem metodycznym jest przyjęcie, że – w zgodzie z projektowanymi ustaleniami – na całym terenie docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie plan pozwala.

Traktowanie planu jako zbioru zasad, a nie docelowego obrazu zagospodarowania, ogranicza możliwości wymiarowania prognozowanych zjawisk. Najczęściej możliwe są do przewidzenia tylko kierunki zjawisk, które będą zachodziły w środowisku.

2 MATERIAŁY WEJŚCIOWE

2.1 Materiały podstawowe:

- Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce, w tym:
 - tekst planu
 - rysunek planu w skali 1 : 2000

aut. Biuro Planowania Rozwoju Warszawy SA, Warszawa, kwiecień 2005 r.,

- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - 11 Listopada” w Ostrołęce, aut. Biuro Planowania Rozwoju Warszawy SA, Warszawa, 2003 r.

2.2 Wybrane materiały uzupełniające i pomocnicze:

- Materiały do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Ostrołęka”,
- Perspektywiczny plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Ostrołęki 1977 - ochrona i kształtowanie środowiska
- Sprawozdanie z realizacji programu monitoringu środowiska w woj. ostrołęckim w 1997r.
- Raport o stanie środowiska w woj. ostrołęckim w latach 1995-96
- Stan środowiska w województwie mazowieckim, WIOŚ Warszawa 1999,
- Stan środowiska w województwie mazowieckim, WIOŚ Warszawa 2000,
- Stan środowiska w województwie mazowieckim, WIOŚ Warszawa 2001.
- Stan środowiska w Województwie Mazowieckim w 2003 r. Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie.; strony internetowe WIOŚ Warszawa 2005 r.;

3 CEL OPRACOWANIA; METODYKA

Celem niniejszej prognozy jest określenie rodzajów i - tam gdzie to możliwe - wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego.

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska. Został on szczegółowo przedstawiony w opracowaniach stanowiących podstawowe materiały wejściowe do niniejszej prognozy.

W prognozie skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu ustaleń planu: zapisów w tekście oraz treści rysunku.

4 CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

4.1 TEKST PLANU.

Tekst planu w formie projektu uchwały Rady Miejskiej zawiera 261 paragrafów podzielonych na 7 rozdziałów.

Poniżej przedstawiono charakterystykę najważniejszych ustaleń:

- § 5 – określa obowiązujące ustalenia graficzne na rysunku planu,
- § 7 – definiuje pojęcia użyte w planie, w tym minimalny procentowy wskaźnik terenów aktywnych przyrodniczo,
- § 8 – ustala, że funkcjami wiodącymi na obszarze objętym planem są funkcja mieszkaniowa, administracyjna i usługowa,
- § 9 – określa podstawowe zasady zagospodarowania poszczególnych typów terenów,
- § 10 – ustala lokalne wymagania szczególne, w tym m.in. dotyczące terenów zieleni, terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych i linii elektroenergetycznych,

- § 14 - ustala obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej na wskazanych na rysunku ciągach ulic oraz ochronę wskazanych na rysunku planu pomników przyrody,
- § 15 – zawiera ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem,
- § 18 - ustala, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej,
- § 19 – ustala, że ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane będą siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków w ramach rozdzielczego systemu kanalizacji,
- § 20 – ustala, że wody deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej; wody deszczowe z terenów PTB i KH muszą być podczyszczane w urządzeniach sytuowanych na działkach obiektów,
- § 23 – ustala zasady zaopatrzenia w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłej lub z kotłowni lokalnych. Jako nośniki energii dopuszcza się wyłącznie gaz lub energię elektryczną.
- § 25 – ustala, m.in., obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
- Paragrafy od 26 do 251 zawierają szczegółowe ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych.
- Paragrafy od 26 do 42 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych MM/UU - zabudowa mieszkaniowo - usługowa w typie staromiejskim. Najistotniejsze ustalenia dla terenów MM/UU, to:
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący dla wszystkich jednostek 15 % (bilansowanych w całej jednostce),
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.

- Paragrafy od 43 do 67 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Najistotniejsze ustalenia dla terenów MWU, to:
 - dopuszczenie obiektów usługowych, także w oddzielnych budynkach,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący dla zdecydowanej większości jednostek 30%, dla nielicznych 20 lub 40 % (bilansowanych w całej jednostce),
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.

- Paragrafy od 68 do 109 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Najistotniejsze ustalenia dla terenów MNU, to:
 - dopuszczenie usług, także w oddzielnych budynkach,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący dla:
 - działek o powierzchni ponad 700 m² – 45%,
 - działek o powierzchni 350 – 700 m² – 35% – 30%
 - działek o powierzchni poniżej 350 m² – 25% - 20%
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.

- Paragrafy od 110 do 118 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych MSU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna. Najistotniejsze ustalenia dla terenów MSU, to:
 - dopuszczenie usług, także w oddzielnych budynkach,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący 15 – 20% powierzchni działki, dla nielicznych 30- 40%,

- wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.

- Paragrafy od 119 do 121 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych MEU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna. Najistotniejsze ustalenia dla terenów MEU, to:
 - dopuszczenie usług, także w oddzielnych budynkach,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący 60% powierzchni działki,
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.

- Paragrafy od 122 do 133 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych AU – administracja i usługi realizowane w budynkach biurowych, AUB - biura i bazy jednostek służb publicznych oraz AUT - areszt śledczy. Najistotniejsze ustalenia dla terenów AU, to:
 - dopuszczenie usług,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący 15 - 20% powierzchni wskazanych terenów,
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.

- Paragrafy od 134 do 145 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych UO – usługi oświaty i nauki. Najistotniejsze ustalenia dla terenów UO, to:
 - dopuszczenie innych usług,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący 20 - 40% powierzchni wskazanych terenów,

- wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.
- Paragraf 146 zawiera ustalenia dla jednostki oznaczonej UZ – usługi zdrowia.
Najistotniejsze ustalenia dla terenu UZ, to:
 - dopuszczenie innych usług,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący 25 % powierzchni wskazanych terenów,
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.
- Paragrafy od 147 do 149 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych UK – usługi kultu religijnego. Najistotniejsze ustalenia dla terenów UK, to:
 - dopuszczenie usług oświaty i mieszkalnictwa dla potrzeb kościoła,
 - minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo wynoszący 60% (teren UKK-2),
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.
- Paragrafy 150 i 151 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych UHC – centrum handlowo - usługowe i UHT - targowisko.
- Paragrafy od 152 do 182 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych UU – usługi bez przesądzenia ich profilu. Najistotniejsze ustalenia dla terenów UU, to:
 - zakaz lub ograniczenie funkcji mieszkaniowej,

- minimalny wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo określony dla większości terenów, wynoszący 15 - 60% powierzchni wskazanych terenów, najczęściej 30 %.
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.
- Paragrafy od 183 do 204 zawierają ustalenia dla jednostek oznaczonych UUM – usługi bez przesądzenia ich profilu z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Najistotniejsze ustalenia dla terenów UUM, to:
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony dla większości terenów, wynoszący 15 - 35% powierzchni działki, najczęściej 20%.
 - wyróżnienie terenów położonych przy ponadlokalnych szlakach komunikacyjnych z odniesieniem do ustaleń przeciwhałasowych.
- Ponadto plan wyróżnia szereg terenów o jednostkowych przeznaczeniach:
- US - usługi sportu i rekreacji (4 tereny),
 - UT – usługi turystyki (2 tereny),
 - PTR – usługi produkcyjno – techniczne (2 tereny),
 - PTB – obiekty służące działalności gospodarczej (15 jednostek),
- Plan wyróżnia 8 terenów ZP – zieleń publiczna, na których nie dopuszcza się innych funkcji poza towarzyszącymi rekreacji oraz szereg mniejszych jednostek terenowych ZP (bez numeracji).
- Plan wyróżnia teren ZC - cmentarz rzymsko-katolicki,
 - Plan wyróżnia tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym - IN 1 – (ujęcie wody), IN-2 - stacja redukcyjna gazu, IN-3 - przepompownia ścieków.

- Plan wskazuje tereny garaży i parkingów (KS), stacji paliw (KH), dworców i zajezdni (KAD i KAB) oraz publicznych placów pieszych (KPP - rynek miejski).
- Plan wyróżnia jednostki:
 - IPP - wał przeciwpowodziowy,
 - ZD - ogrody działkowe,
 - LS – lasy,
 - ZN – zieleń naturalna nieurządzona,
 - W - wody płynące.

4.2 RYSUNEK PLANU

Na rysunku planu, określono - m.in. - następujące elementy:

- zasięg oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych,
- zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- zasięgi ochrony istniejących zgrupowań zieleni naturalnej,
- zasięgi zagrożenia powodziowego wodą stuletnią,
- ciągi zieleni wysokiej ustalone planem,
- Funkcje terenów, w tym ZP, ZN, LS, RP.

5 PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

5.1 WPLYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI (RZEŻBĘ TERENU) I GLEBY

Aktualna rzeźba terenu objętego planem i jego otoczenia, to w przeważającej części wyrównana powierzchnia wysoczyzny morenowej Międzyrzecza Łomżyńskiego, wzniesiona 100 – 102 m. n.p.m.. W części północno zachodniej wyróżnia się dolina Narwi wzniesiona 93 – 100 m n.p.m.

Urozmaiceniem rzeźby są:

- doliny lokalnych cieków, wcięte ok. 1 – 1,5 m w powierzchnię wysoczyzny, obecnie wskutek postępującej urbanizacji coraz mniej czytelne,
- dolinki smużne w tarach Narwi.
- wzgórza wydmowe, o wysokości względnej do 3 – 4 m., występujące w dwóch rejonach.

Ustalenia planu nie zakładają daleko idących przekształceń powierzchni ziemi. Oczywiście, przeznaczenie nowych terenów otwartych, rolnych pod zabudowę wywoła niewątpliwie pewne zmiany w ukształtowaniu terenu. Przekształcenia powierzchni ziemi wiązać się będą także z realizacją uzbrojenia inżynierskiego. Część linii uzbrojenia wymagać będzie realizacji w głębokich wykopach.

Projektowane zainwestowanie chroni wartościowe elementy rzeźby:

- dolina Narwi pozostawiana jest w użytkowaniu ekstensywnym z dominującym zagospodarowaniem w formie terenów zieleni,
- dolina bezimiennego cieką płynącego z rejonu Kaczyn do miasta pozostaje jako ciąg terenów zieleni.

Tereny wydmowe pozostawiane są w zagospodarowaniu parkowym (ZP-3) a częściowo włączane są w granice działki UK-2 jako towarzyszące tereny zieleni.

Projektowane nowe zagospodarowanie obejmuje tereny w większości użytkowane obecnie rolniczo (grunty orne, łąki, sady). W obrębie terenu objętego planem wszystkie gleby rolnicze ulegną likwidacji.

Ogółem całkowicie nowe zainwestowanie znajdzie się na powierzchni ok. 50 ha.

5.2 WPŁYW NA PRZYRODNICZE OBSZARY CHRONIONE - OBSZAR NATURA 2000

Obecnie w terenie objętym planem nie występują obszary prawnie chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

Dolina Narwi (w granicach tzw. międzywala) znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina dolnej Narwi”, która była projektowanym obszarem OSO w ramach sieci Natura 2000. Obszar ten nie został jednak objęty ochroną w ramach Rozporządzenia

Ministra Środowiska z 2004 r. ustalającego listę tych obszarów. Znajduje się on natomiast na tzw. „Shadow list” (optymalna sieć obszarów Natura 2000 wg organizacji pozarządowych).

Niemniej - niezależnie od formalnego statusu OSO Dolina Dolnej Narwi - można stwierdzić, że analizowany plan nie wkracza na ten obszar. Jedynie na fragmencie jego granica (wał przeciwpowodziowy) stanowi wspólną granicę z obszarem Natura 2000. Tym samym planowane w ramach rozpatrywanego planu zagospodarowanie nie będzie miało wpływu na przedmiot ochrony w Dolinie dolnej Narwi, jakim są ptaki i ich siedliska. Plan chroni całkowicie rzekę Narew w jej aktualnym przebiegu. Ustalenia planu nie ingerują w bieg i kształt przestrzenny rzeki. Jej obrzeża są chronione, jako tereny zieleni.

5.3 KOPALINY

W obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane złoża kopalin.

5.4 WPLYW NA WODY POWIERZCHNIOWE

Wody powierzchniowe reprezentowane są głównie przez bezimienny ciek płynący z rejonu Kaczyn. Sama rzeka Narew znajduje się poza terenem objętym planem.

Ponadto, w części zachodniej, znajdują się wody powierzchniowe – łachy w obrębie tarasu zalewowego Narwi.

Plan chroni całkowicie rzekę Narew w jej aktualnym przebiegu. Ustalenia planu nie ingerują w bieg i kształt przestrzenny rzeki. Jej obrzeża są chronione, jako tereny zieleni.

Lokalny ciek jest na części przebiegu przewidziany do przełożenia, na fragmentach do przykrycia. Nie będzie to miało istotnego wpływu na środowisko, gdyż aktualne walory tego cieku są zdecydowanie umiarkowane.

Analizowany plan przewiduje odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową do Narwi. Wody deszczowe spływające z terenów mieszkaniowych można uznać za bezpieczne. Natomiast w przypadku wód deszczowych odprowadzanych z terenów przemysłowych, usługowych oraz dróg istnieje potencjalne niebezpieczeństwo skażenia, zwłaszcza w przypadku sytuacji awaryjnych.

Plan prawidłowo przewiduje obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenów stacji paliw i terenów działalności gospodarczej.

5.5 WPLYW NA WODY PODZIEMNE

Wpływ realizacji ustaleń planu na wody podziemne wiązać się będzie głównie z ograniczeniem infiltracji wskutek utwardzenia powierzchni i odprowadzania części wód opadowych do kanalizacji. Wraz z realizacją nowego uzbrojenia podziemnego może nastąpić pewne obniżenie poziomu wód gruntowych.

Prognozuje się, że w wyniku realizacji ustaleń planu może nastąpić trwałe obniżenie poziomu wód gruntowych do 1 – 1,5 m. poniżej poziomu aktualnego.

Nie przewiduje się wpływu ustaleń planu na stan czystości wód gruntowych. Pełne wyposażenie analizowanego terenu w rozdzielczy system kanalizacji odprowadzający ścieki bytowo – gospodarcze oraz deszczowe zabezpiecza wody gruntowe przed ewentualnym skażeniem.

5.6 WPLYW NA STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA

Plan ustala, że ogrzewanie budynków następować powinno z miejskiej sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kotłowni lokalnych, ale wyłącznie zasilanych gazem lub energią elektryczną.

Tak więc przyjęte ustalenie dotyczące ogrzewania oznacza, że wraz z realizacją nowej zabudowy mogą powstawać na omawianym terenie źródła spalania emitujące zanieczyszczenia do atmosfery.

Wielkość ewentualnego zanieczyszczenia powietrza jest – na podstawie danych zawartym w analizowanym planie – niemożliwa do oszacowania. W skrajnym przypadku może zdarzyć się, że - w zgodzie z zapisami planu - każdy nowopowstały dom będzie ogrzewany z indywidualnego źródła opalanego gazem. Sytuacja taka powodowałaby oczywiście pewien wzrost emisji zanieczyszczeń gazowych.

W praktyce najprawdopodobniej dominować będzie ogrzewanie miejskie uzupełnione gazowym i elektrycznym. W związku z tym faktyczny wzrost emisji zanieczyszczeń będzie niewielki.

Odrębnym źródłem zanieczyszczeń mogą być obiekty usługowe. Obok zaspokajania potrzeb ciepłych, emisja do atmosfery może wynikać z technologii działalności usługowej.

Nie sposób obecnie przewidzieć, jakie formy i rodzaje działalności usługowej powstaną na omawianym terenie, a co za tym idzie - prognozować emisję zanieczyszczeń.

Prawidłowe jest zawarcie w ustaleniach planu warunku, że działalność usługowa wiążąca się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery może być prowadzona jedynie w oparciu o decyzję administracyjną o dopuszczalnej emisji.

Warunek taki powinien dotyczyć także kotłowni przeznaczonych do ogrzewania więcej niż jednego budynku jednorodzinnego lub bliźniaczego.

Odrębnym źródłem zanieczyszczeń są i pozostaną obiekty produkcyjne. Na działalność istniejących, nielicznych obiektów plan nie ma praktycznie wpływu. natomiast w stosunku do obiektów planowanych (na terenach PTR i PTB) można prognozować, że właściwa eksploatacja obiektów pozwoli zachować warunek, iż uciążliwość i szkodliwość dla środowiska nie wykróczy poza granice terenu, do którego jednostka organizacyjna ma tytuł prawny.

Kolejnym czynnikiem wzrostu emisji zanieczyszczeń związanej z realizacją ustaleń planu będzie emisja spalin z ruchu pojazdów mechanicznych. Nie ma podstaw do prognozowania, że w wyniku tej emisji nastąpi przekroczenie stężeń dopuszczalnych.

Na terenie Ostrołki prowadzony jest monitoring zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Wszystkie wyniki pomiarów 30 minutowych i średniodobowych emisji SO₂, H₂S, NO₂ kształtują się znacznie poniżej wartości dopuszczalnych. Jedynie w zanieczyszczeniu pyłem zawieszonym notowano przekroczenia dopuszczalnych wartości maksymalnych w okresie zimowym. Te wyniki, w zestawieniu z prognozowanymi przekształceniami, pozwalają wnosić, że w wyniku realizacji ustaleń analizowanego planu nie nastąpią przekroczenia dopuszczalnych stężeń i opadów.

5.7 W PŁYW NA KLIMAT AKUSTYCZNY

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z 2004 r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów należy przyjąć następujące wielkości poziomów dopuszczalnych:

dla zabudowy wielorodzinnej:

- Leq dla okresu dnia - 60 dB
- Leq dla okresu nocy - 50 dB

dla zabudowy jednorodzinnej, szkół i obiektów służby zdrowia:

- Leq dla okresu dnia - 55 dB
- Leq dla okresu nocy - 50 dB

Źródłami hałasu będą przede wszystkim ulice o charakterze ponadlokalnym: główne i zbiorcze.

Brak danych prognostycznych dotyczących natężeń ruchu nie pozwala na liczbowe przedstawianie wielkości przewidywanego poziomu hałasu. Można na podstawie analogii z innymi ulicami tego typu oraz biorąc pod uwagę przekrój ulicy przyjąć, że:

- wzdłuż ulic głównych (Artyleryjska, Brata Żebrowskiego, Steyera, Mostowa, Armii Krajowej) poziom równoważny hałasu w okresie dnia wyniesie na linii rozgraniczającej ok. 67 – 70 dB,
- wzdłuż ulic zbiorczych (Gorbatowa, 11 Listopada, Goworowska, Sienkiewicza, Kopernika, Bohaterów Warszawy) poziom równoważny hałasu w okresie dnia wyniesie na linii rozgraniczającej ok. 63 - 65 dB,
- wzdłuż ulic lokalnych poziom równoważny hałasu w okresie dnia wyniesie na linii rozgraniczającej ok. 55 - 58 dB.

W stosunkowo małych miastach takich jak Ostrołęka, różnica pomiędzy poziomem hałasu w okresie dnia i nocy zazwyczaj wynosi min. 10 dB.

Można stwierdzić, że na terenach mieszkaniowych oraz innych chronionych (UO, UZ) sąsiadujących z ulicami zbiorczymi i głównymi nastąpi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Tak więc w budynkach mieszkalnych i innych chronionych sytuowanych w sąsiedztwie tych ulic zajdzie konieczność stosowania w przegród o

podwyższonej izolacyjności. Szczegółowe rozwiązanie tych zabezpieczeń powinno nastąpić na etapie projektowania technicznego budynków.

W planie prawidłowo określono zasięgi możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych, w których obowiązują wykluczenia (obostrzenia) lokalizacji funkcji chronionych.

5.8 WPLYW NA ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM NIEJONIZUJĄCYM

Zagrożenie promieniowaniem niejonizującym (elektromagnetycznym) może wystąpić w bezpośrednim otoczeniu linii wysokiego napięcia .

Plan określa strefę ochronną od tej linii, zabezpieczając tym samym środowisko przed jej niekorzystnym wpływem.

5.9 WPLYW NA WARUNKI KLIMATYCZNE I WYMIANY POWIETRZA

Analizowany teren nie wyróżnia się szczególnymi cechami klimatu. Oczywiście na terenach otwartych warunki wymiany powietrza są korzystniejsze niż na terenach zurbanizowanych. Niemniej odstępstwa od przeciętnych warunków klimatycznych dla regionu są i pozostaną na omawianym terenie niewielkie.

5.10 WPLYW NA ŚWIAT ROŚLINNY

Na analizowanym terenie można aktualnie wyróżnić pod względem szaty roślinnej :

1. lasy, w tym:
 - w większych kompleksach,
 - na małych fragmentach terenu,
2. tereny nadrzeczne z dominacją zarośli oraz łąk i pastwisk,
3. tereny zieleni izolacyjnej,
4. tereny zabudowy mieszkaniowej,
5. tereny rolne.

Plan zachowuje praktycznie wszystkie tereny leśne występujące obecnie na analizowanym terenie. Większe kompleksy zostały wydzielone odrębnie (LS), inne wskazane do ochrony, jako tereny o specjalnych uwarunkowaniach w obrębie jednostek o innym przeznaczeniu.

Część jest włączana w tereny o innych funkcjach jako zieleni towarzysząca.

Tereny nadrzeczne pozostawiane są w planie jako – w przewadze – otwarte. Na fragmentach plan przewiduje lokalizacje funkcji ściśle związanych z rzeką: rekreacyjno – turystycznych.

Znajdujący się w południowo – zachodniej części terenu rozległy obszar zieleni związanej z oczyszczalnią ścieków pozostaje w większości utrzymany, choć na jego obrzeża, głównie wschodnie i północne planuje się wejście fragmentów zabudowy.

W obrębie zabudowy mieszkaniowej cenne skupiska zieleni zostały wydzielone jako ZP (zieleni publiczna) .

Tereny rolne na analizowanym terenie pozostawiane są jedynie w niewielkim skrawku w południowej części obszaru objętego planem.

Plan na wszystkich istniejących nowoplanowanych terenach mieszkaniowych określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Tereny te będą w znakomitej większości zagospodarowane zielenią.

Natomiast plan likwiduje w znacznym stopniu dotychczasową rezerwę na park miejski. Wzdłuż ul. Gorbatowa przewiduje się tereny o funkcji mieszkaniowej i oświaty.

5.11 WPLYW NA ŚWIAT ZWIERZĘCY

Pod względem faunistycznym wyróżnić można na analizowanym obszarze trzy rejony:

- tereny zabudowy całkowicie zantropogenizowane pod względem świata zwierzęcego,
- tereny rolne - faunistycznie ubogie,
- tereny lasów oraz doliny Narwi – stosunkowo bogate pod względem świata zwierzęcego, zwłaszcza ptaków.

Ustalenia planu chronią przed zniszczeniem obszary faunistycznie najwartościowsze, zachowując tereny leśne, zarośla i otwarte tereny nadwodne (nadrzeczne).

Na pozostałych terenach - ubogich pod względem faunistycznym - zmiany mogące wyniknąć z realizacji ustaleń planu nie będą istotne dla środowiska.

5.12 WPLYW NA SYSTEMY PRZYRODNICZE I WARUNKI KRAJOBRAZOWE

W stanie istniejącym Narew stanowi ciąg ekologiczny o funkcji krajowej, a dolina bezimiennego ciekłu - lokalny ciąg ekologiczny. Plan zachowuje w pełni tereny nadnarwiańskie, nie naruszając praktycznie warunków funkcjonowania ciągu krajowego.

Natomiast ciąg związany z lokalnym ciekłem jest na wielu odcinkach znacznie zawężany. Pod względem krajobrazowym można mówić o jego całkowitej antropogenizacji. Na terenach dotychczas otwartych powstanie zainwestowanie miejskie.

Nie można jednak mówić o stratach krajobrazowych. Obecne walory tych terenów są mierne. Plan stwarza warunki do wprowadzenia zainwestowania (zabudowy) skomponowanej z otoczeniem.

5.13 NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

Nie przewiduje się wystąpienia szczególnego ryzyka nadzwyczajnych zagrożeń środowiska.

6 PODSUMOWANIE

Środowisko przyrodnicze omawianego terenu w Ostrołęce jest środowiskiem w znacznym stopniu środowiskiem przekształconym antropogenicznie. Podstawowe zmiany i przekształcenia poszczególnych jego elementów już zaistniały w procesie historycznym rozwoju miasta, przede wszystkim w części wschodniej rejonu.

1. Realizacja projektowanych ustaleń planu nie spowoduje zagrożeń dla środowiska przyrodniczego w skali ponadlokalnej. Plan nie przewiduje przekształceń głównych elementów czynnych przyrodniczo tj. terenów leśnych i doliny Narwi. Projektowane zagospodarowanie nie ograniczy funkcjonalności przebiegającego doliną Narwi krajowego ciągu przyrodniczego. Nie wpłynie też na dolinę Narwi jako obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina dolnej Narwi” (wg tzw. shadow list).

2. Ustalenia planu nie będą miały wpływu na wartości przyrodnicze prawnie chronione.
3. Określone planem warunki zagospodarowania dają możliwości ochrony i wykorzystania jeszcze zachowanych walorów środowiska, głównie zespołów zieleni wysokiej (lasów, parków, terenów zieleni towarzyszącej w osiedlach). Plan ustala zachowanie i ochronę cennych zespołów zieleni na terenach zainwestowanych.
4. Plan stwarza warunki do wzbogacenia pokrycia roślinnego poprzez zazielenienie powierzchni biologicznie czynnych towarzyszących każdej działce inwestycyjnej. Plan ustala relatywnie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych, co może dać w sumie kilkanaście hektarów nowych terenów zieleni towarzyszącej.
5. Nieuniknione są straty pojedynczych drzew, krzewów i zarośli oraz zmniejszenie powierzchni łąkowych. W/w straty istniejącej zieleni plan rekompensuje wymienionymi wyżej nowymi powierzchniami czynnymi biologicznie.
6. Przekształcenia w takich dziedzinach jak: rzeźba terenu, gleby, warunki klimatyczne, warunki wodne będą mieściły się w granicach typowych przekształceń dla nowourbanizowanych terenów podmiejskich.
7. Nie przewiduje się znaczącej emisji zanieczyszczeń do atmosfery ze źródeł lokalnych, punktowych. Prognozuje się, że w wyniku realizacji ustaleń analizowanego planu nie nastąpią przekroczenia dopuszczalnych stężeń i opadów zanieczyszczeń.
8. Na terenach mieszkaniowych sąsiadujących z ulicami zbiorczymi i głównymi nastąpi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Znajdzie konieczność stosowania w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności.

SPIS TREŚCI

- 1 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA
- 2 MATERIAŁY WEJŚCIOWE
 - 2.1 MATERIAŁY PODSTAWOWE:
 - 2.2 WYBRANE MATERIAŁY UZUPEŁNIAJĄCE I POMOCNICZE:
- 3 CEL OPRACOWANIA; METODYKA
- 4 CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU
 - 4.1 TEKST PLANU.
 - 4.2 RYSUNEK PLANU
- 5 PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
 - 5.1 WPŁYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI (RZEŻBĘ TERENU) I GLEBY
 - 5.2 WPŁYW NA PRZYRODNICZE OBSZARY CHRONIONE - OBSZAR NATURA 2000
 - 5.3 KOPALINY
 - 5.4 WPŁYW NA WODY POWIERZCHNIOWE
 - 5.5 WPŁYW NA WODY PODZIEMNE
 - 5.6 WPŁYW NA STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA
 - 5.7 WPŁYW NA KLIMAT AKUSTYCZNY
 - 5.8 WPŁYW NA ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM NIEJONIZUJĄCYM
 - 5.9 WPŁYW NA WARUNKI KLIMATYCZNE I WYMIANY POWIETRZA
 - 5.10 WPŁYW NA ŚWIAT ROŚLINNY
 - 5.11 WPŁYW NA ŚWIAT ZWIERZĘCY
 - 5.12 WPŁYW NA SYSTEMY PRZYRODNICZE I WARUNKI KRAJOBRAZOWE
 - 5.13 NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA
- 6 PODSUMOWANIE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU „ŚRÓDMIEŚCIE PŁN. – 11 LISTOPADA”**

**MATERIAŁY ZWIĄZANE Z OKREŚLENIEM STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU
NA TLE OCENY CAŁOŚCI PRZEWIDYWANYCH KONSEKWENCJI EKONOMICZNYCH
JEGO UCHWALENIA**

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.

grudzień 2003

1. Cele analizy

Dwoma podstawowymi celami opracowania są:

- 1) rekapitulacja zadań i obowiązków gminy, tj. miasta Ostrołęki spowodowanych uchwaleniem planu, które skutkować będą obciążeniami finansowymi dla budżetu miejskiego – wraz z próbą oszacowania wielkości tych obciążeń
- 2) oszacowanie skali możliwego wzrostu wartości nieruchomości następującego w wyniku uchwalenia planu, od którego to wzrostu władze miasta będą mogły pobierać jednorazową opłatę, o jakiej była mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (na podstawie której sporządza się i uchwała ten plan); przepis ten został utrzymany bez zmian w nowej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 ust.4).

2. Charakterystyka opracowania projektu planu miejscowego i jego dyspozycji

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” obejmuje część miasta Ostrołęki o powierzchni ok.450 ha (z ok. 24.000 mieszkańców). Opracowanie podjęto w celu uszczegółowienia i uaktualnienia miejscowego planu ogólnego miasta Ostrołęki z 1992 r. – zgodnie ze wskazaniem ustawy o z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), która ostatecznie określiła horyzont czasowy obowiązywania dla planów sprzed 07.07.1994 na 31.12.2003 r.

Znacząca większość obszaru objętego planem to tereny już zainwestowane, wymagające jedynie uporządkowania planistycznego, tj. zdefiniowania zasad podziału na działki budowlane, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu z podaniem parametrów wysokości i intensywności nowej zabudowy, wyznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zaprojektowania uzupełniającego układu ulic lokalnych i dojazdowych dla pełnej obsługi komunikacyjnej.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się:

- Stare Miasto, składające się głównie z kwartałów z zabudową mieszkaniowo– usługową, pierzeją typu śródmiejskiego;
- tereny między ciągiem ulic Mostowa – Traugutta – I Armii WP a Narwią aż do rzeki Czeczotki, gdzie znajdują się m.in. stary, wciąż czynny cmentarz, miejskie ujęcie wody, kilka obiektów oświaty oraz – na przeważającej powierzchni – zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- kwartał zawarty między ulicami Bogusławskiego, Traugutta, Witosa i 11 Listopada, który tworzą istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim wielorodzinnej, ale również jednorodzinnej i szeregowej; z 7,5 hektarowym parkiem miejskim (jak dotąd jedyny w Ostrołęce większy teren urządzonej zieleni miejskiej);
 - kwartał usługowo-przemysłowy między ul. Witosa, 11 Listopada, Bohaterów Westerplatte a ogrodami działkowymi, w którym obiektem o największej powierzchni terenu jest baza Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej; znajdują się tam także targowisko miejskie, mleczarnia i in.
 - kwartał ograniczony ulicami 11 Listopada, Bohaterów Warszawy, Artyleryjską i Brata Żebrowskiego, czyli tzw. osiedle Centrum, składające się z zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej z towarzyszącymi obiektami usługowymi
 - adaptowany w planie kompleks terenów ogrodów działkowych oraz sąsiadujący z nimi (między ogrodami a ul. Witosa) największy w mieście obiekt rekreacyjno-sportowy, tj. stadion miejski o powierzchni ok. 9 ha
- Zmiana przeznaczenia terenu w stosunku do ustaleń planu ogólnego miasta na większej przestrzeni dotyczy praktycznie tylko dwóch rejonów:
- terenów położonych w środku osiedla Centrum (między ulicami Sikorskiego, Grota - Roweckiego, a zespołem zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Komisji Edukacji Narodowej) – teren ten był przewidziany w planie ogólnym pod usługi oświaty oraz sportu i rekreacji, natomiast w projekcie mpzp rejonu „ 11 Listopada” został on przeznaczony pod kontynuację funkcji terenów otaczających, tj. pod zabudowę wielo- i jednorodzinną
 - terenów położonych na zachód od ul. Traugutta i na południe od rzeki Czeczotki – w planie rejonu „ 11 Listopada” przewidziano rozszerzenie istniejącego zespołu zabudowy jednorodzinnej, zmniejszając powierzchnię terenów otwartych bez zabudowy do niezbędnego minimum.

Uszczegółowienie w stosunku do planu ogólnego polegało również na wyodrębnieniu z terenów o ogólnym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym zgrupowań i większych obiektów usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, zabudowy jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi i wreszcie terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.

W ślad za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uściślono warunki realizacji obiektu nowego dworca autobusowego na terenie obecnej bazy Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej; teren ten w przyszłości ma pomieścić obie te funkcje (bazę i dworzec). Natomiast w stosunku do terenu w centrum miasta u zbiegu ulic Bogusławskiego i Piłsudskiego, na którym obecnie znajduje się dworzec autobusowy, uznano, że tak atrakcyjna lokalizacja wymaga obiektu o specjalnej funkcji,

charakterystycznej dla śródmieścia i zaproponowano w tym miejscu centrum handlowo – usługowe realizowane jako jeden obiekt o wysokim standardzie architektonicznym.

W trakcie analizy obszaru objętego planem stwierdzono, że jego wyposażenie w większe obiekty celu publicznego (szkoły, przedszkola, obiekty służby zdrowia, kultury, sportu, itd.) jest zadowalające i wobec tego w projekcie nie przewidziano nowych terenów pod takie obiekty, zachowując jedynie stan dotychczasowy. Podobnie potraktowany został w projekcie planu problem terenów zieleni i rekreacji.

3. Nowo uchwalony plan miejscowy a obowiązki gminy i obciążenia finansowe budżetu miasta

Jakie skutki ekonomiczne może mieć uchwalenie planu miejscowego, tak dla użytkowników terenów i właścicieli nieruchomości na obszarze objętym planem, jak i dla sporządzającego plan (gminy, miasta)?

Należy na wstępie podkreślić, że gmina, prowadząc określoną politykę przestrzenną, musi być przygotowana na ponoszenie kosztów utrzymywania i wprowadzania ładu przestrzennego.

Koszty te obejmują zarówno wykup niezbędnych terenów pod ciągi komunikacyjne, obiekty usługowe o charakterze publicznym, względnie zielen publiczną, jak i odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, których wartość uległa obniżeniu w rezultacie konkretnych decyzji gminy z zakresu gospodarki przestrzennej, w ramach której uchwalenie planu miejscowego jest najważniejszą, ale nie jedyną przyczyną zmian wartości nieruchomości.

Z drugiej strony pamiętać trzeba, że nie wszystkie koszty związane z wykupem gruntów, bądź odszkodowaniami można zapisywać na konto określonej polityki przestrzennej i planów miejscowych będących realizacją tej polityki.

Istniejący organizm miejski ma własny – mniejszy lub większy – potencjał rozwojowy wynikający z dynamiki zachodzących w nim procesów gospodarczo-społecznych. W wyniku tego w sposób naturalny pojawiają się obowiązki gminy związane z zaspokajaniem narastających zbiorowych potrzeb w zakresie inwestycji publicznych, obejmujących przede wszystkim infrastrukturę inżynierską i komunikacyjną (wytyczanie i budowę ulic).

Koszty zaspokajania (obowiązkowego) w/w potrzeb występować więc będą niezależnie od tego, czy dla danego obszaru zostanie uchwalony plan miejscowy, czy też nie.

Oddzielenie tych „naturalnych” obciążeń gminy od tych, które wywołane są przyjęciem do realizacji (uchwaleniem) konkretnego planu miejscowego jest najczęściej niewykonalne, zwłaszcza że plan miejscowy – z wyjątkiem sytuacji szczególnych – nie ma charakteru planu inwestycyjnego, ale jest elaboratem porządkowym określającym możliwe przeznaczenia terenów i warunki ich zagospodarowania.

A zatem w sytuacji, gdy plan miejscowy opracowywany jest dla obszaru znacznie zainwestowanego (a tak jest w przypadku planu miejscowego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”), próba wyselekcjonowania tych kosztów, które będą wyłącznie skutkiem rozwiązań przyjętych w planie, byłaby ryzykowna jako obdarzona zbyt dużym błędem dowolności kryteriów.

W tej sytuacji można jedynie sporządzić ogólny bilans inwestycji gminnych, przewidzianych w uchwalanym planie (a właściwie nie tyle „przewidzianych”, ile z niego wynikających) oraz w przybliżeniu oszacować ich koszty – pamiętając o zastrzeżeniu, że tylko jakaś ich część stanowi faktyczne „skutki planu”.

4. Wielkość niezbędnych wykupów

Podstawowym składnikiem kosztów związanych z realizacją inwestycji gminnych jest koszt wykupu nieruchomości (działek) przeznaczonych pod te inwestycje, przede wszystkim pod ciągi komunikacyjne – nowe ulice lub poszerzenia istniejących ulic, pod obiekty celu publicznego, zwłaszcza z dziedziny oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury i rekreacji oraz pod zielen publiczną.

W planie rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” nie wyznaczono nowych terenów pod obiekty usługowe celu ściśle publicznego (administracja publiczna, oświata, zdrowie, kultura itp.). Inwestycje publiczne ograniczają się do ulic i zieleni publicznej.

Poniższe zestawienie obrazuje zakres i wielkość niezbędnych wykupów, a schemat nr 1 przedstawia, w jakich rejonach ten wykup będzie miał miejsce.

- przedłużenie ul. Jana Kazimierza do ul. Batorego
- przedłużenie ul. Walecznych
- ulica odbarczająca równoległa do ul. Traugutta (koło zakładu „Oskar”)
- ulica łącząca ul. Traugutta z ul. gen. Chomicza
- ulica dojazdowa przy osiedlu „Ganek”
- ciąg pieszo-jezdny między ul. Hallera a ul. 11 Listopada
- ulica „serwisowa” równoległa do ul. 11 Listopada (od ul. Skrzatów)
- ulica łącząca ul. Zieloną z ul. Targową
- ulica Zielona między ul. Zawadzkiego i ul. Lokalną
- przedłużenie ul. Lokalnej do projektowanego odcinka ul. Bohaterów Westerplatte
- ulica równoległa do ul. Bohaterów Westerplatte (od ul. 11 Listopada)
- ulica odbarczająca równoległa do ul. 11 Listopada między ul. Zawadzkiego a w/w ulicą projektowaną

- ulica między ul. 11 Listopada i ul. Zieloną
- ulica dojazdowa odchodząca od w/w ulicy projektowanej
- odcinek ul. Grota Roweckiego (obok ZUS)
- ulica między ul. Grota Roweckiego i ul. ks. Konarskiego
- ulica dojazdowa odchodząca od ul. Targowej w kierunku północnym

Zestawienie powierzchni gruntów pod nowe ulice:

- ulice lokalne – 20 534 m²
- ulice dojazdowe – 31 997 m²
- łącznie: 52 531 m²**

Grunty przeznaczone pod zieleni publiczną:

- skwer u zbiegu ulic 11 Listopada, Witosa i Zawadzkiego
- ciąg zieleni po północnej stronie ul. 11 Listopada
- zgrupowanie zieleni o charakterze leśnym na osiedlu „Centrum”
- skwer zielni leśnej w rejonie ul. Majewskiego
- ciąg zieleni wzdłuż rzeki Czeczotki na zachód od ul. Traugutta

Łączna powierzchnia terenów pod zieleni: 2 8859 m².

W zależności od przyjętego wskaźnika wartości, tj. uśrednionej ceny za 1 m² działki łatwo można wyliczyć potencjalny koszt wykupu gruntów pod nowo projektowane ulice i zieleni publiczną na obszarze objętym planem. Przy założeniu, że obecne ceny nieruchomości na obszarze objętym planem wahają się od 10 zł/m² do 30 zł/m² przyjęto wskaźnik wynoszący 20 zł/m² gruntu, ze świadomością, że przeprowadzone wyliczenia mają charakter orientacyjny, mający raczej przybliżyć przyszłe koszty niż je sprecyzować.

Przeznaczenie wykupu	Powierzchnia w m ²	Wskaźnik wartości (w zł/m ²)	Szacunkowy koszt (w zł)
Nowe ulice lokalne	20534	20	410 680
Nowe ulice dojazdowe	31997	20	639 940
Zieleni publiczna	28859	20	577 180
ogółem	81390	20	1627 800

W kontekście powyższych wyliczeń należy jednak pamiętać o dwóch istotnych sprawach:

- po pierwsze rzeczywisty proces wykupu będzie rozłożony w czasie, ponieważ z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikają następujące uwarunkowania:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, ..., żądać od gminy :

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”

Realna skala wykupów będzie więc zależeć od kilku różnych czynników, w tym także od dynamiki inwestycyjnej oraz polityki terenowej władz miejskich.

- po drugie: możliwe są rozwiązania alternatywne, np. takie, o jakim mowa w ust. 2 cytowanego art. 36 ustawy, tj. zamiana nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny na inną (gmina musiałaby jednak dysponować jakimiś terenami zamiennymi w miarę atrakcyjnymi), względnie nieodpłatne przekazanie gruntu pod ulicę przez właścicieli w zamian za rezygnację z pobierania przez władze miejskie renty planistycznej lub opłaty adiacenckiej.

5. Inne obciążenia finansowe gminy związane z uchwaleniem planu miejscowego

Zobowiązania gminy wobec wspólnoty mieszkańców obejmują nie tylko wykup gruntów pod inwestycje celu publicznego, ale także ich realizację – w omawianym przypadku budowę i urządzenie ulic oraz realizację podstawowej sieci infrastruktury inżynierskiej.

Z planu miejscowego „Śródmieście Płn. –11 Listopada” wynikają następujące zadania w tym zakresie

- realizacja dróg o klasie ulicy lokalnej – o łącznej długości 1,19 km *
- realizacja dróg o klasie ulicy dojazdowej – o łącznej długości 2,87 km *
- urządzenie zieleni publicznej – o łącznej powierzchni 2,88 ha *
- realizacja przewodów kanalizacji sanitarnej – o łącznej długości 3,16 km **
- realizacja przewodów kanalizacji deszczowej – o łącznej długości 0,6 km **
- realizacja przewodów wodociągowych – o łącznej długości 6,1 km **
- realizacja przewodów gazowych średniego ciśnienia – o łącznej długości 3,82 km **

* patrz: schemat nr 1

** patrz: schemat nr 2

Koszty realizacji powyższych inwestycji są możliwe do oszacowania przez analogię do inwestycji realizowanych ostatnio w Ostrołęce. Jest jednak sprawą szczególnie dyskusyjną, na ile zestawienie takich kosztów rzeczywiście kształtowałoby obraz skutków ekonomicznych uchwalenia tego konkretnego planu – większość z tych inwestycji będzie potrzebna niezależnie od niego.

Należy tu jeszcze rozważyć sprawę ewentualnych odszkodowań związanych ze spadkiem wartości niektórych nieruchomości, który to spadek spowodowały nowe ustalenia planu.

Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość ... może on żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Skalę tego rodzaju kosztów trudno oszacować, po pierwsze dlatego, że obniżenie wartości nieruchomości nie jest kategorią jednoznacznie i ściśle wymierzalną, po drugie – że projekt mpzp rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” zawiera dużo bardziej szczegółowe zapisy dla terenów i działek niż dotychczas obowiązujący plan ogólny, w związku z czym można by dowodzić w wielu przypadkach, że dany teren (działka) stracił na wartości w wyniku uchwalenia planu (bo nowe zapisy ograniczają swobodne inwestowanie), ale przeprowadzenie takiego dowodu jest niełatwe i kosztowne, co cały zabieg może uczynić nieopłacalnym.

6. Wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu

Na tle zarysowanego powyżej obrazu obciążeń finansowych dla budżetu gminy (miasta) spowodowanych uchwaleniem planu szczególnego znaczenia nabiera ocena możliwości choćby częściowego zrekompensowania tych obciążeń.

Za kryteria analizy posłużyły: przeznaczenie terenów w uchwalanym planie – w stosunku do dotychczas obowiązującego planu ogólnego i w stosunku do dotychczasowego ich użytkowania oraz dostępność komunikacyjna terenu po realizacji rozwiązań nowo uchwalanego planu.

Wydzielono trzy grupy różniące się skalą wzrostu wartości:

I grupa – znaczny wzrost wartości – rzędu 40-50%

II grupa – średni wzrost wartości – 20-30%

III grupa – niewielki wzrost wartości – do 15%

Do I grupy zaliczono tereny dotąd niezagospodarowane lub zagospodarowane w sposób tymczasowy, które według planu ogólnego przewidziane były pod zielen, lasy lub tereny rolne, usługi publiczne (oświata, zdrowie, kultura, sport), ulice, bądź urządzenia infrastruktury, a które w uchwalanym planie miejscowym są przeznaczone pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MNU, MSU, MEU)
- usługi – bez przesądzania ich profilu (UU)
- usługi – bez przesądzania ich profilu z dopuszczoną towarzyszącą funkcją mieszkaniową (UUM)
- rzemiosło i usługi produkcyjno – techniczne (PTR)
- obiekty służące działalności gospodarczej (PTB)

Do II grupy zakwalifikowano takie tereny o dotychczasowym przeznaczeniu podobnym jak w grupie I, które w uchwalanym planie miejscowym zostały przeznaczone pod:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MWU)
- usługi – bez przesądzania ich profilu wraz z zabudową wielorodzinną (UU + MWU)
- usługi turystyki (UT)
- biura i bazy jednostek służb publicznych (AUB)

W III grupie zebrano tereny, na których istnieje możliwość wzrostu wartości nieruchomości prawie wyłącznie z powodu poprawy ich obsługi komunikacyjnej wynikającej wprost z nowego planu (co może być w konkretnych sytuacjach bardzo trudne do udowodnienia).

Poniższe zestawienie przedstawia wielkości powierzchni terenów, na których może wystąpić wzrost wartości – w poszczególnych w/w grupach, natomiast schemat nr 3 obrazuje ich rozmieszczenie na obszarze objętym planem:

	Przewidywany wzrost wartości nieruchomości	Łącznie powierzchnia w ha
grupa I	wzrost znaczny	14,4255
grupa II	wzrost średni	14,1471
grupa III	wzrost niewielki	9,3618

Ogółem: 37,9344 ha

W przygotowanym do uchwalenia planie miejscowym rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”:

- przyjęto zróżnicowane wartości stawki procentowej służącej do naliczania opłaty jednorazowej (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy):
dla grupy I – 30%, a dla grupy II – 20%
- w stosunku do terenów z grupy III uznano, że ewentualne korzyści finansowe dla miasta będą nikłe (niewielki procent od niewielkiego wzrostu wartości) i mogą nie przekroczyć kosztów oszacowania różnicy wartości nieruchomości, w związku z czym zrezygnowano z ustalania dla nich stawki procentowej.

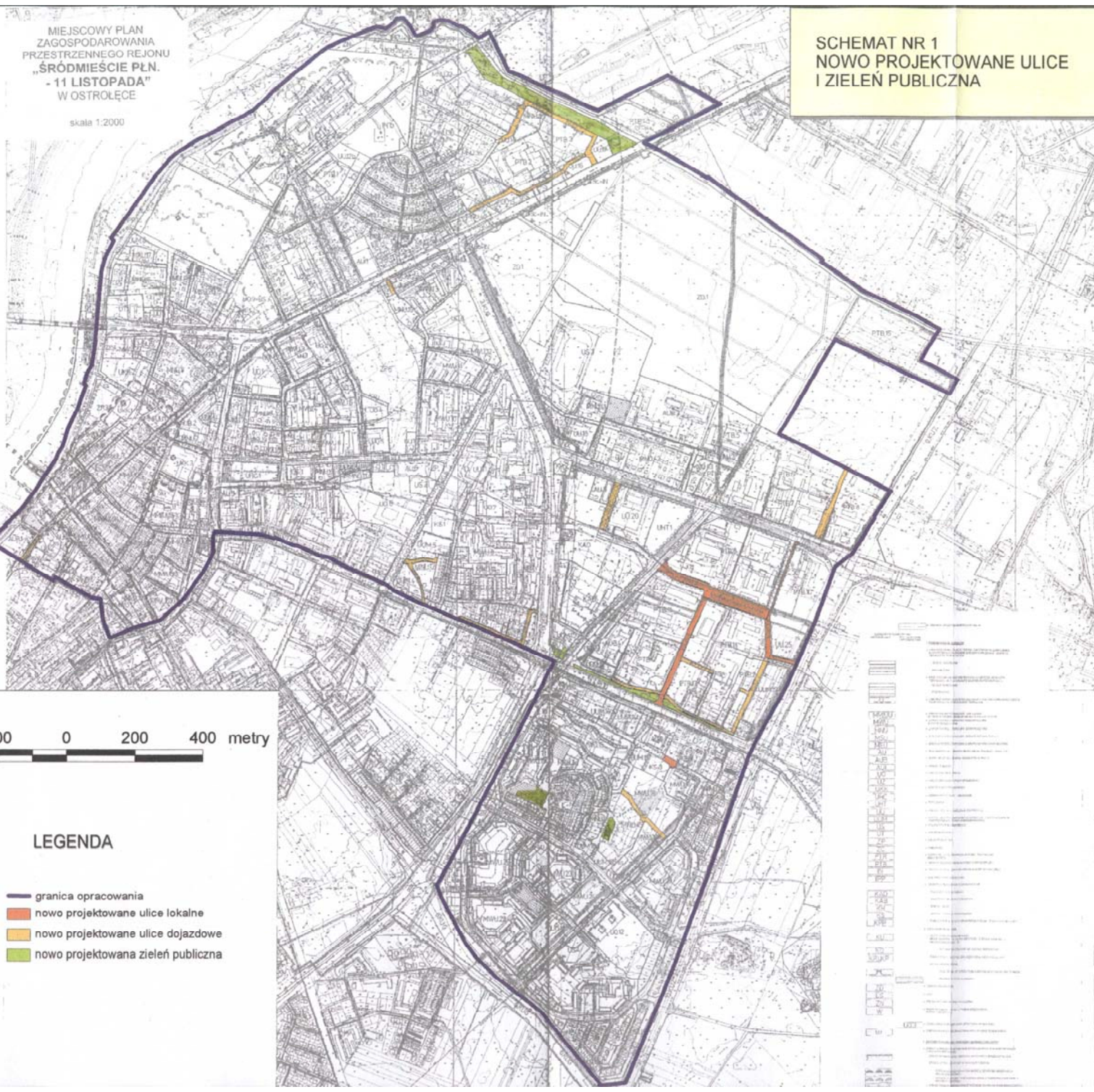
W rezultacie można oczekiwać na wpływy z opłaty jednorazowej tylko od pewnej części terenów o łącznej powierzchni ok. 28,5 ha – tych, które będą zaoferowane do sprzedaży.

W dodatku trzeba brać pod uwagę, że będą to korzyści finansowe relatywnie niewielkie, gdyż są to „procenty od procentów”. Rzadko kiedy ustalenie planu może spowodować wzrost wartości nieruchomości o więcej niż 50%. A więc nawet przyjmąwszy najwyższą dopuszczalną stawkę procentową (30%) gmina będzie w stanie uzyskać dochód jednorazowy, który nie przekroczy 15% wartości nieruchomości sprzedawanej.

MIEJSKOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU
"ŚRÓDMIEŚCIE PŁN."
- 11 LISTOPADA"
W OSTROŁĘCE

skala 1:2000

SCHEMAT NR 1
NOWO PROJEKTOWANE ULICE
I ZIELEŃ PUBLICZNA



LEGENDA

- granica opracowania
- nowo projektowane ulice lokalne
- nowo projektowane ulice dojazdowe
- nowo projektowana zielen publiczna

Legenda	
[Symbol]	granica opracowania
[Symbol]	nowo projektowane ulice lokalne
[Symbol]	nowo projektowane ulice dojazdowe
[Symbol]	nowo projektowana zielen publiczna

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU
„ŚRÓDMIEŚCIE PŁN.”
- 11 LISTOPADA”
W OSTROŁĘCE

skala 1:2000

SCHEMAT NR 3
WZROST WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
Z TYTUŁU UCHWALENIA PLANU

