

UCHWAŁA Nr V/63/2015
RADY GMINY OSIELSKO
z dnia 16 czerwca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa i usług Osielsko – Niemcz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Poz. 594, Poz. 645, Poz. 1318 z 2014 r. Poz. 379, Poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko uchwalonego uchwałą nr IV/56/97 Rady Gminy Osielsko z dnia 18 września 1997r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa i usług Osielsko – Niemcz, zwany dalej planem.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Obszar opracowania podzielono na 5 jednostek adresowych oznaczonych literami A, B, C, D i E. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określony jest symbolem, w którym pierwsza litera określa jednostkę adresową, cyfry - dany teren w jednostce, a litery - przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń na

rysunku planu. Wszystkie drogi oznaczono literą KD, kolejna litera oznacza rodzaj drogi a cyfra określa daną drogę.

§ 3.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 4. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 5. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 6. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 7) oznaczenie jednostek adresowych;
- 8) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

§ 7. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
- b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MW/U**,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,
- d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/MW/U**,
- e) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, o symbolu – **U/MN/MW**,
- f) zabudowy usługowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji, o symbolu – **U/US**,
- g) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,
- h) zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – **U/P**,
- i) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – **E**,
- j) infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – **K**,
- k) infrastruktury technicznej – wodociągi, o symbolu – **W**,
- l) infrastruktury technicznej – wodociągi i elektroenergetyka, o symbolu – **W/E**,
- m) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,
- n) zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu, o symbolu – **ZP/KP**,
- o) lasów, o symbolu – **ZL**,
- p) dróg niepublicznych wewnętrznych, o symbolu – **KDW**,
- q) ciągów pieszojezdnych, o symbolu – **KX**,
- r) ciągu pieszego, o symbolu – **KXp**,
- s) dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – **KD-Z**,
- t) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,
- u) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) dla dachów o nachyleniu powyżej 15° należy stosować kolory pokrycia zbliżone do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub kolorze grafitowym;
- 3) obowiązuje zachowanie istniejącej sieci melioracyjnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu i skanalizowanie rowów melioracyjnych;
- 5) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa archeologiczna „W”, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
 - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
 - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^0$,
 - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej - 800m^2 ;
- 3) obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w minimalnej ilości 1 miejsca parkingowego na 100m^2 powierzchni usługowej i produkcyjnej z wyłączeniem usług z zakresu handlu, minimum 2 miejsc parkingowych na 100m^2 powierzchni usługowej z zakresu handlu, minimum 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń szczegółowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 5) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej; do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem wymogów przepisów przeciwpożarowych;
- 8) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- 9) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów parkingów i komunikacji odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w paliwo gazowe z istniejącej i planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - należy zachowanie normatywne wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 12) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych, zasilanych z sześciu stacji transformatorowych słupowych „Niemcz II i XI”, „Osielsko II, XII, XIII i XIX” oraz jednej stacji wolnostojącej: „Osielsko XXIV” (**E-32E**), zlokalizowanych na terenie opracowania i z pięciu stacji słupowych „Niemcz VIII, IX i XIII” oraz „Osielsko XIV i XVIII”,
 - b) dla zasilania projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej na osiedlu wyznacza się lokalizację dwunastu stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: **A-12E, B-4E, B-11E, B-18E, C-6E, C-24W/E, C-35E, D-10E, D-30E, E-14E, E-20E, E-32E**,
 - c) w przypadku przekroczenia zakładanego bilansu mocy dla terenu objętego opracowaniem planu dopuszcza się możliwość posadowienia dodatkowych stacji transformatorowych na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych,
 - d) w przypadku budowy obiektów usługowych o znacznym zapotrzebowaniu mocy dopuszcza się możliwość lokalizacji na przedmiotowych terenach abonenckich (własności odbiorców) stacji transformatorowych,
 - e) stacje projektowane realizować jako stacje wolnostojące (kontenerowe), na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach ok. 8x8 metrów z dostępem do dróg publicznych; dopuszcza się możliwość tymczasowej lokalizacji stacji transformatorowych słupowych na wydzielonych działkach,
 - f) dla zasilania stacji transformatorowych należy wybudować linie kablowe średniego napięcia prowadzone przelotowo przez projektowane stacje transformatorowe i umożliwiające docelowe powiązanie z projektowanym GPZ WN/SN „Niemcz”,
 - g) istniejące stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
 - h) budowa oraz modernizacja sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, z istniejących oraz projektowanych stacji transformatorowych, odbywać się będzie wyłącznie poprzez linie kablowe, układane pod powierzchnią ziemi w istniejących i projektowanych drogach publicznych oraz terenach

ogólnodostępnych; dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych (służebność przesyłu i dostępu) dla ułożenia i eksploatacji sieci,

- i) w przypadku istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia przewidzianych do zachowania dopuszcza się możliwość zasilenia obiektów przyłączami napowietrznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - j) od istniejących linii napowietrznych SN obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od osi linii, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne,
 - k) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji,
 - l) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury elektroenergetycznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych, służebności przesyłu i ograniczenie dysponowania nieruchomością,
 - m) na trasach linii kablowych średniego napięcia (w liniach rozgraniczających drogi lub na wydzielonych działkach) dopuszcza się zabudowę złączy kablowych SN dla potrzeb przyłączania projektowanych stacji transformatorowych, w szczególności stacji abonenckich,
 - n) zasilanie odbiorców z linii kablowych niskiego napięcia przewiduje się poprzez złącza kablowo-pomiarowe zabudowane w granicach działek (dla zabudowy jednorodzinnej) lub złącza kablowe nN zabudowane na ścianach budynków (dla zabudowy wielorodzinnej);
- 13) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 14) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych zlokalizowane w jednostkach oznaczonych na rysunku planu symbolami: C-11U/US i C-13U/US.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenów znajdujących się na rysunku planu w jednostce adresowej „A”

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **A-1MN/U**, **A-3MN/U**, **A-5MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15° do 50°;
- 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 7,0m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków usługowych nie może przekraczać 200m²;
- 7) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;
- 8) dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o nachyleniu od 1,5° do 45°;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m – jak na rysunku planu.

§ 47. Tereny oznaczone symbolami **B-KX1** i **B-KX2** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenów znajdujących się na rysunku planu w jednostce adresowej „C”

§ 48. Tereny oznaczone symbolami **C-1MN, C-2MN, C-4MN, C-7MN, C-8MN, C-9MN, C-12MN, C-16MN, C-17MN, C-18MN, C-19MN, C-21MN, C-22MN, C-23MN, C-26MN, C-28MN, C-29MN, C-33MN** i **C-34MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m;
- 2) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;
- 3) dachy budynków o nachyleniu od 15° do 50°;
- 4) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);
- 5) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- 6) dla terenu C-23MN obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem C-KD-L1;
- 7) dla terenu C-21MN obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem C-KD-L3;
- 8) dla terenu C-23MN obsługa komunikacyjna do drogi publicznej poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem C-KX lub bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami C-KD-D4 i C-KD-D5;

- 9) dla terenu C-21MN obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem C-KD-D5;
- 10) dla terenów C-33MN i C-34MN obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem E-KD-Z;
- 11) dla terenu C-33MN obsługa komunikacyjna do drogi publicznej poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem C-KDW14;
- 12) dla terenu C-34MN obsługa komunikacyjna do drogi publicznej poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami C-KDW12 i C-KDW13 lub bezpośrednio z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem C-KD-D7.

§49. Teren oznaczony symbolem **C-3ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej: dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową oraz zieleni ozdobnej.

§ 50. Tereny oznaczone symbolami **C-5MN/U** i **C-10MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m;
- 2) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15° do 50°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w tym z zakresu oświaty;
- 4) wysokość zabudowy usługowej z wyłączeniem zabudowy z zakresu oświaty do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 7,0m;
- 5) wysokość zabudowy usługowej z zakresu oświaty do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0m;
- 6) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 7) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;
- 8) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 15° do 45°;
- 9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową

