

UCHWAŁA NR LXX/548/18 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA

z dnia 14 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami”.

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) i art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.). W wykonaniu uchwały Nr XLVI/359/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami”.

Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” w Kościerzynie o powierzchni 92,42 ha.

2. Granica terenu objętego planem oznaczona zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla systemu komunikacji;
- 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **biogrupy** – urządzone skupiska drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo pełniących funkcję izolacyjną;
- 2) **budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – jak dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – jak hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
 - c) inne specjalistyczne – jak koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;

- 3) **dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny)** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 4) **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:
- a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki wielorodzinne,
 - c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,
wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 5) funkcje usługowe – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
- a) **usług publicznych** – jak usługi: kultu, kultury (kino, teatr itp.), oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, stowarzyszeń, organizacji pozarządowych, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, itp,
 - b) **usług komercyjnych** – jak: handel, gastronomia, usługi turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz działalność gospodarczą związaną z wytwarzaniem produktów regionalnych takich jak lokalny browar, piekarnia itp,
 - c) **rzemiosła usługowego** – jak na przykład szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń
w zależności od potrzeb dla wszystkich funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, w tym podziemnych oraz wielopoziomowych;
- 6) funkcje przemysłowe – należy przez to rozumieć wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 7) **miejsce parkingowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce parkingowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 8) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
- a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - b) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 9) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to: serwisy samochodowe i stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, myjnie, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), parkingi dla samochodów ciężarowych, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 10) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:
- a) na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,

b) na dachach w części widocznej z poziomu człowieka znajdującego się na terenie przestrzeni publicznych pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, itp.;

11) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje drzew (poza lasami i parkami);

12) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach (przeznaczenie terenu).

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, gdzie określa się:

1) numer terenu elementarnego;

2) przeznaczenie terenu elementarnego lub klasy drogi dla systemu komunikacji.

3. Dla terenów elementarnych ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie przeznaczenia terenu (podstawowego) nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału (wydzielenia wewnętrzne) wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem, na który składa się:

1) numer terenu elementarnego, w którym położone jest wydzielenie wewnętrzne;

2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;

3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;

4) funkcja, dla której rezerwuje się teren (w zależności od potrzeb).

§ 5. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera:

1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające, w tym:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, (tereny elementarne);

b) linie rozgraniczające wewnętrznego podziału (wydzielenia wewnętrzne).

3) oznaczenie terenu elementarnego.

4) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.

5) przeznaczenia terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;

c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

d) UU – tereny zabudowy usługowej;

e) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

f) ZU – tereny zieleni urządzonej i sportu;

g) ZL – las;

h) W – tereny wód powierzchniowych.

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zamknięcie kompozycyjne;

- b) oś widokowa.
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) projektowane szpalery drzew,
 - b) biogrupy;
- 8) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania od linii elektroenergetycznej;
- 10) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - a) drogi publiczne:
 - KD.GP – droga klasy „GP” główna ruchu przyspieszonego;
 - KD.Z – droga klasy „Z” zbiorcza,
 - KD.L - droga klasy „L” lokalna,
 - KD.D - droga klasy „D” dojazdowa,
 - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej:
 - KDW – drogi wewnętrzne,
 - KP- ciąg pieszy;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - a) KS – tereny urządzeń odprowadzenia ścieków: przepompownia ścieków;
 - b) E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną: istniejące stacje transformatorowe,
 - c) linie energetyczne 10 kV i 15 kV.

§ 6. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu określa się:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 9) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów systemu komunikacyjnego, zawarte w Rozdziale 4 mają jednolity układ formalny. Są to:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;

- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 4) inne ustalenia;
- 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na całym terenie objętym planem.

2. Dla całego obszaru planu dla zabudowy mieszkaniowo usługowej (MU) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej i zabudowy usługowej, MW – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

- 1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
 - a) zamknięcie kompozycyjne: obiekt kubaturowy, projektowany indywidualnie ze szczególną starannością, wyróżniający się z otoczenia dzięki swej formie architektonicznej, funkcji i lokalizacji, element identyfikacji miejsca i krystalizacji jego tożsamości;
 - b) w rejonie występowania osi widokowych zakazuje się: lokalizacji obiektów i urządzeń dysharmonijnych, przesłaniających (np. linii napowietrznych), wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi

- oznaczone na rysunku planu;

- 2) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków stanowiących zamknięcia kompozycyjne osi widokowych realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie.

3. Dla lokalizacji garaży dla samochodów osobowych i budynków gospodarczych ustala się w granicach planu:

- 1) wysokość do kalenicy dachu maksymalnie 5,0 m;
- 2) kształt dachu dowolny;
- 3) dla całego obszaru planu dopuszcza się garaże podziemne chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem: obowiązuje lokalizacja zadrzewień w formie szpalerów drzew i biogrup wskazanych w planie w ustaleniach szczegółowych w celu redukcji rozprzestrzeniania zanieczyszczeń i hałasu.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności gospodarczej:
 - a) mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagającej instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanej ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - d) która, w przypadku awarii może spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

4. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MU, UU, ZU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej;
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 5) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych. Dla nowej zabudowy należy przewidzieć oddziaływanie hałasu wynikające z sąsiedztwa obwodnicy miasta Kościerzyny (droga krajowa nr 20 oznaczona w planie, jako 18.KD.GP);
- 6) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, zlokalizowane w sąsiedztwie dróg wojewódzkich, należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa dróg wojewódzkich.

5. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska i stosunków wodnych.

6. W granicach planu obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występującym gatunkom roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary prawnie chronione – wpisane do rejestru Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie planu nie wyznacza się obszarów wymagających procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku procedury scalenia i ponownego podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania, jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy działka przeznaczona jest pod obiekty budowlane urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.

5. Dopuszcza się na potrzeby podziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz dojazdów z zastrzeżeniem § 14 ust. 5, wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

6. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

7. Dla nowych podziałów geodezyjnych dopuszczalne jest zmniejszenie minimalnej wielkości działki o maksymalnie 10%, w stosunku do ustalonej wielkości w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji gdy nie jest możliwy podział terenu zgodnie z tymi ustaleniami.

8. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w innej formie niż wolnostojąca uznaje się za zgodną z planem,
- b) niezgodne z planem, w tym położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy istniejące budynki, mogą być poddawane wyłącznie remontom lub przebudowie.

2. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100 m.

3. Przez teren objęty planem przebiega planowana linia wysokiego napięcia 110 kV oznaczona na rysunku planu. W jej sąsiedztwie wyznacza się strefę oznaczoną na rysunku planu o szerokość 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, dla której obowiązuje ograniczenie dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi wynikające z wystąpienia pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy linii, a po jej skablowaniu strefę zmniejsza się do szerokości 3 m.

4. Przez teren objęty planem przebiega linie średniego napięcia 15 kV oznaczone na rysunku planu. W ich sąsiedztwie wyznacza się strefę oznaczoną na rysunku planu o szerokość 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, dla których obowiązuje ograniczenie dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi wynikające z wystąpienia pól elektromagnetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie objętym planem występują zbiorniki wodne, oczka wodne, ciek i rowy melioracyjne podlegające ochronie i konserwacji. Na obszarach tych:

- 1) należy zapewnić udrożnienie i przepływ wód płynących;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie lub przystosowanie i przebudowę istniejących naturalnych zbiorników wodnych, oczek wodnych oraz terenów bezodpływowych dla celów retencyjnych przy uwzględnieniu ich walorów środowiskowych. Gromadzone w zbiornikach retencyjnych wody opadowe powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 3) właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciek wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji;
- 4) w przypadku przebudowy istniejących naturalnych zbiorników wodnych lub zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania;
- 5) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.

7. Ograniczenia zabudowy dla terenów 11.MU, 15.MU, 17.MU, 24.MN, 25.UU w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasy GP – główna ruchu przyspieszonego oznaczonej jako 18.KD.GP:

- 1) nowe budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być sytuowane w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska;
- 2) tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej.

8. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenie całego planu. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych oraz gruntów słabo nośnych należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich technologii zabezpieczających projektowany obiekt przed negatywnymi skutkami ww. zagrożeń.

9. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, które położone są w zasięgu uciążliwości akustycznych należy stosować zabezpieczenia akustyczne, które doprowadzą poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Dla całego obszaru planu wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

§ 14. Ustalenia dla systemu komunikacji i zasady ich budowy, rozbudowy i modernizacji

1. Drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym stanowią:

- 1) droga kategorii głównej ruchu przyspieszonego – „GP” oznaczona na rysunku planu jako 18.KD.GP – droga krajowa nr 20;
- 2) droga klasy zbiorczej – „Z” oznaczona na rysunku planu jako 14.KD.Z, 15.KD.Z, 16.KD.Z, 17.KD.Z – poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 221 tj. ul. Przemysłowej;

2. Drogi publiczne o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) drogi kategorii lokalnej – „L” oznaczona na rysunku planu jako 01.KD.L tj. ul. Wita Stwosza;
- 2) drogi kategorii dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu, jako 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D; 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D;

3. Wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne, ciągi piesze wykorzystywane jako dojazd odpowiednio oznaczone na rysunku planu oraz wydzielone dojazdy. Drogi wewnętrzne mogą zostać zaliczone do dróg publicznych.

4. Ciągi piesze 20/1.5.KP, 27/1.1.KP realizowane będą, jako cel publiczny.

5. Dla wydzielenia dojazdów, obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi powyżej 4 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości drogi w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m;
- 2) dla obsługi do 4 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m;
- 3) w sytuacji zakończenia dojazdu placem do zawracania - wymiary minimalny placu 12,5x12,5 m;
- 4) od nowo wydzielonych dojazdów obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających tego dojazdu.

6. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora;
- 2) minimalne wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych (w zaokrągleniu do pełnej liczby w górę):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych z prowadzeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – 0,5 miejsca na jeden pokój, a dla pozostałych budynków zamieszkania zbiorowego – 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,
 - c) dla usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki – minimum 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego oraz dodatkowo minimum 3 miejsca parkingowe,
 - d) dla usług kultu – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług kultury, rekreacji, kultury fizycznej, sportu – 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące,
 - f) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsca na 40 m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200 m² powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego,
 - g) dla zabudowy przemysłowej – 0,1 miejsca na każdego zatrudnionego;
- 3) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40 m²;
- 4) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymagane jest zaspokojenie potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w pkt 2, przy zachowaniu warunków pkt 1.
- 5) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 6) dla terenów usługowych i przemysłowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora.

7. Dla komunikacji rowerowej dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w zależności od potrzeb: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wydzielonych dojazdów.

8. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

9. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Realizacja inwestycji z wykorzystaniem dróg serwisowych wywołująca wzrost natężenia ruchu na drodze serwisowej i pogarszająca warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzająco lub równoległe budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji planowanej inwestycji niedrogowej.

§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich budowy, rozbudowy i modernizacji

1. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu oraz linie rozgraniczające dróg publicznych (z wyłączeniem drogi krajowej – 18.KD.GP), dróg wewnętrznych oraz wydzielonych dojazdów wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenów;
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego (z wyłączeniem drogi krajowej i wojewódzkiej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego;
- 2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
- 3) rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) ścieki przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla całego terenu objętego planem obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód opadowych i roztopowych;
- 3) obowiązuje zachowanie systemu rowów melioracyjnych w obszarze planu – w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych
- 4) zrzut wód opadowych i roztopowych z: terenów przemysłowych, składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych - wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.
- 6) w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych.

5. W zakresie melioracji plan ustala:

- 1) adaptację wszystkich istniejących urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, oczek wodnych, cieków, a także drenaży podziemnych. W wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie, w tym na terenach sąsiednich, na podstawie koncepcji branżowej do odbiornika wód deszczowych;
- 2) zakaz działalności powodujących zakłócenie stosunków wodnych na terenach sąsiadujących lub w granicach zlewni.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci.
- 2) w liniach rozgraniczających drogi 01.KD.L drogi Wita Stwosza zlokalizowano gazociąg średniego ciśnienia DN160, od którego obowiązuje strefa ochronna 2,0 m (po 1,0 m od osi gazociągu).

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i wyznaczonych dojazdów. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (warunki terenowe, wody otwarte, warunki ekonomiczne itp.) dopuszcza się budowę linii napowietrznych;
- 3) zaleca się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu lub poza granicami planu,
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz remonty stacji transformatorowych, w tym nasłupowych, poza miejscami wyznaczonymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich. Wyklucza się budowę kubaturowych stacji transformatorowych w granicach pasa drogowego i poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

9. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Obowiązuje unieszkodliwienie z zaleceniem segregacji odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całego miasta Kościerzyna.

11. Zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej nie związanej z drogą krajową w liniach rozgraniczających tej drogi za wyjątkiem przejść poprzecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji usług publicznych oraz usług turystyki;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.E przeznaczony pod stację transformatorową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach drzew kolidujących z realizowaną inwestycją,
- b) obowiązuje ukształtowanie zieleni w postaci biogrupo o szerokości minimum 10 m, wzdłuż granicy z terenem 04.MU oznaczonych jak na rysunku planu.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej 221 ul. Przemysłowej (w tym terenu oznaczonego jako 14.KD.Z),
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D, drogi wewnętrznej 01/1.1.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od linii rozgraniczających drogi 02.KD.D zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 80%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy dla pozostałego terenu:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 18 m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 5) zasady podziału na działki budowlane: dowolne;
- 6) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dla stacji transformatorowej w granicach terenu 01/1.2.E obowiązują ustalenia w § 15 ust. 8 pkt 5.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 02.KD.D, 03.KD.D, drogi wewnętrznej 01/1.1.KDW oraz poprzez istniejące zjazdy z ulicy Przemysłowej - drogi wojewódzkiej nr 221;
- 2) nie dopuszcza się nowych zjazdów z ulicy Przemysłowej - drogi wojewódzkiej nr 221;
- 3) dla drogi wewnętrznej 01/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.W występuje zbiornik wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej 221 ul. Przemysłowej oraz zgodnie z rysunkiem planu (w tym terenu oznaczonego jako 15.KD.Z),
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D,
 - c) na granicy wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna: 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego oznaczonego jako 02/1.1.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 03.KD.D, poprzez istniejące zjazdy z ulicy Przemysłowej - drogi wojewódzkiej nr 221;
- 2) nie dopuszcza się nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Przemysłowej - drogi wojewódzkiej nr 221;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.D,
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 40%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,
 - b) kształt dachu dowolny,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: dla skośnych 25°- 45°;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1500 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 02.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

8. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.W występuje zbiornik wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.D,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.D,
 - c) na granicy wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: dowolnie,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego oznaczonego jako 04/1.1.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 02.KD.D, 03.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 2) na całym terenie wyklucza się:
 - a) lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego,
 - b) lokalizacji działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów na wolnym powietrzu,
 - c) usługi publiczne i usługi turystyki;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielienia wewnętrznego 05/1.1.W występują zbiorniki i ciekły wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zieleni: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu elementarnego z drogą 01.KD.L, według rysunku plan.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 03.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 06/1.1.KDW,
 - c) na granicy wydzielienia wewnętrznego 05/1.1.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 60%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 18 m,
 - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: nie ustala się.
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego oznaczonego jako 05/1.1.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 03.KD.D i drogi wewnętrznej 06/1.3.KDW;
- 2) dopuszcza się zjazd z drogi 01.KD.L wyłącznie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu działki do innych dróg;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu),
 - d) lokalizację funkcji obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) na terenie wydzieleń wewnętrznych 06/1.1.W, 06/1.2.W występują zbiorniki wodne,
 - b) tereny wydzieleń wewnętrznych 06/1.3.KDW, 06/1.4.KDW przeznaczają się dla dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach drzew kolidujących z realizowaną inwestycją,
- b) obowiązuje utrzymanie i kształtowanie zieleni wokół zbiorników wodnych oznaczonych jako 06/1.1.W, 06/1.2.W,
- c) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu elementarnego z drogami 01.KD.L według rysunku planu.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 02.KD.D i dróg wewnętrznych 06/1.3.KDW, 06/1.4.KDW,
 - b) w odległości minimum 4 m od wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.W oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na granicy wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.W,
 - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla znajdujących się w granicach terenu zbiorników wodnych oznaczonych jako 06/1.1.W, 06/1.2.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
- 2) w granicach terenu w sąsiedztwie drogi 02.KD.D znajduje się parking o dostępie ogólnym. Dopuszcza się jego modernizację, rozbudowę.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 02.KD.D i dróg wewnętrznych 06/1.3.KDW, 6/1.4.KDW;
- 2) dopuszcza się zjazd z drogi 01.KD.L wyłącznie w sytuacji braku bezpośredniego dostępu działki do innych dróg;
- 3) dla dróg wewnętrznych 06/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dla dróg wewnętrznych 06/1.4.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji przemysłowo usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji;
- 3) wyklucza się usługi publiczne i usługi turystyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach drzew kolidujących z realizowaną inwestycją.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 03.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających ul. Przemysłowej (15.KD.Z),
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 80%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 18 m, dla budowli dowolna,
- b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 2000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 03.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z ul. Przemysłowej (15.KD.Z) poprzez istniejące zjazdy, wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizacje funkcji obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw,
 - d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 02.KD.D i 19 KD.D.
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: równoległa do dróg 02.KD.D lub 19.KD.D,

- e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 02.KD.D i 19 KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizacje budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach drzew kolidujących z realizowaną inwestycją.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej 221 ul. Przemysłowej (w tym terenu oznaczonego jako 17.KD.Z i 16.KD.Z),
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.L,
 - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu wokół terenowych zagłębień;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,

- d) główna kalenica dachu: dowolnie,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 3) w granicach terenu znajdują się naturalne zagłębienia stanowiące okresowe zbiorniki wodne, dla których obowiązują ustalenia § 13 ust 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 05.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z ul. Przemysłowej (w tym 16.KD.Z, 17.KD.Z) wyłącznie poprzez istniejące zjazdy, wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z ww. drogi;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
- 2) wyklucza się usługi publiczne i usługi turystyki;
- 3) dopuszcza się :
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej (do dwóch mieszkań), jako uzupełnienie funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m²,
 - b) lokalizację funkcji obsługi komunikacji;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.W występuje zbiornik wodny

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach drzew kolidujących z realizowaną inwestycją,
- b) obowiązuje kształtowanie zieleni wokół zbiornika wodnego oznaczonego jako 10/1.1.W.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej 221 ul. Przemysłowej,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 06.KD.D,
 - c) na granicy wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: dowolna,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) parametry zabudowy dla pozostałego terenu:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 18 m,
 - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 2000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego oznaczonego jako 10/1.1.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 06.KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazd z ul. Przemysłowej poprzez istniejące zjazdy, wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MU

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej 221 ul. Przemysłowej,
 - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D,
 - c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 06.KD.D,
 - d) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazdu 11/1.1.KDW,
 - e) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 40%
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 12,5 m,
 - b) kształt dachu dowolny,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w przypadku lokalizacji budynków mieszkaniowych w strefie oddziaływania drogi krajowej realizacja urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa ww. drogi spoczywa na inwestorze.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 05.KD.D, 06 KD.D, drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW;
- 2) dopuszcza się zjazd z ul. Przemysłowej wyłącznie poprzez istniejące zjazdy, wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z ww. drogi;
- 3) dopuszcza się zjazd z drogi serwisowej w granicach pasa drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 4) wyklucza się bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 5) dla drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.ZL

1. **Przeznaczenie terenu:** las.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady podziału na działki budowlane: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 05.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z brakiem wzrostu wartości gruntów.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 06.KD.D,
 - b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica dachu: dowolne,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 05.KD.D, 06.KD;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie, jako lokali w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem osobnego bezpośredniego wejścia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wyklucza się organizację miejsc parkingowych od strony publicznych dróg dojazdowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu elementarnego z drogami 05.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 08.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 40%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 3,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 22,0 m,
 - b) dach: dowolny,
 - c) kąt nachylenia dla połąci stromych maksymalnie 35°;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalnie 2000m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1)) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 05.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów na zasadach określonych w § 14 ust. 5;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.KS przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu elementarnego z drogami 05.KD.D według rysunku planu,

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 05.KD.D, 08.KD.D,
 - b) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 20/1.5.KP;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: równoległa do dróg i dojazdów, z których odbywa się zjazd na działkę,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w sąsiedztwie terenu, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) przez teren przebiegają, oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 04.KD.D, 05.KD.D 08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** istniejące niezgodne z planem zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

8. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** na zasadach ogólnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica dachu: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 04.KD.D, 05.KD;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 32. 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: w granicach terenu elementarnego obowiązuje ukształtowanie zieleni w postaci biogrup, wzdłuż drogi 18.KD.GP oznaczonych jak na rysunku planu.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 05.KD.D,
 - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.G,
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - d) główna kalenica dachu: równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalna 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w przypadku lokalizacji budynków mieszkaniowych w strefie oddziaływania drogi krajowej realizacja urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa ww. drogi spoczywa na inwestorze.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 04.KD.D, 05.KD;
- 2) dopuszcza się zjazdy z drogi serwisowej w granicach pasa drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 3) wyklucza się organizację bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 33. Ustalenia szczególne dla terenu 18.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.KDW przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 18/1.2.W występuje zbiornik wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu elementarnego wprowadza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wzdłuż drogi oznaczonej jako 01.KD.L, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje kształtowanie zieleni wokół zbiornika wodnego oznaczonego jako 18/1.2.W.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 05.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D oraz drogi wewnętrznej 18/1.1.KDW,
 - b) na granicy wydzielenia wewnętrznego 18/1.2.W,
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy: minimalna: 0, maksymalna 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 10 m, a dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. do maksymalnej wysokości 12 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla wydzielenia wewnętrznego 18/1.3. dopuszcza się dach płaski,
 - d) dla dachów dwuspadowy lub wielospadowy kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°,
 - e) główna kalenica dla dachów dwuspadowy lub wielospadowy: dla terenów wzdłuż drogi 01.KD.L dowolna w pozostałej części terenu elementarnego równoległa do dróg, z których odbywa się zjazd,

- f) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m dla budynków wolnostojących, 12,5 m dla poszczególnych segmentów budynków w zabudowie bliźniaczej (łącznie szerokość obu segmentów budynków w zabudowie bliźniaczej 25,0 m);
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna dla budynków wolnostojących 1000 m², a dla budynków w zabudowie bliźniaczej 400 m² (dla jednego segmentu);
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się w zabudowie bliźniaczej na wspólnej granicy obu segmentów budynków, w pozostałych przypadkach nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 2) dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego oznaczonego jako 18/1.2.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D i drogi wewnętrznej 18/1.1.KDW;
- 2) dla drogi wewnętrznej 18/1.1.KDW ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) obowiązują zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego.

§ 34. Ustalenia szczególne dla terenu 19.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu elementarnego z drogą 08.KD.D zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
- a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 09.KD.D, 08.KD.D,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.L;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,

- b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalna 10,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: dla trenów wzdłuż drogi 01.KD.L dowolna w pozostałej części terenu elementarnego równoległa do dróg i dojazdów,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) przez teren przebiegają, oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 08.KD.D, 09.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MN

1. Przeznaczenie terenu

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy w postaci budynków wolnostojących,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.KDW i 20/1.2.KDW przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
 - b) na terenie wydzielen wewnętrznego 20/1.3.W, 20/1.4.W występują zbiorniki wodne,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 20/1.5.KP przeznacza się dla ciągu pieszego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje kształtowanie zieleni wokół zbiorników wodnych oznaczonych jako 20/1.3.W, 20/1.4.W.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających dróg 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D i dróg wewnętrznych 20/1.1.KDW, 20/1.2.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L,
 - c) na granicy wydziałów wewnętrznych 20/1.3.W, 20/1.4.W,
 - d) w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 20/1.5.KP,
 - e) oraz zgodnie z rysunkiem planu wokół terenowego zagłębienia;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: dowolna,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: dopuszcza się wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 3) dla znajdujących się w granicach terenu zbiorników wodnych oznaczonych jako 20/1.3.W, 20/1.4.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
- 4) w granicach terenu, poza oznaczonymi jako 20/1.3.W, 20/1.4.W zbiornikami wodnym, znajduje się naturalne zagłębienie stanowiące okresowy zbiornik wodny oraz rowy i ciek, dla których obowiązują ustalenia w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, dróg wewnętrznych 20/1.1.KDW, 20/1.2.KDW;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego 20/1.5.KP jako dojazd wyłącznie dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg i dojazdów;
- 3) dla drogi wewnętrznej 20/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu ,
 - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dla drogi wewnętrznej 20/1.2.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

- 5) dla ciągu pieszego 20/1.5.KP ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MN

1. Przeznaczenie terenu

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy w postaci budynków wolnostojących,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 10.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: dowolna,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 10.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 37. Ustalenia szczególne dla terenu 22.ZU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i sportu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje usługowe sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: tor zjazdowy dla rowerów górskich, tor saneczkowy, boiska, place do jazdy na rolkach, itp.,
 - b) możliwość realizacji usługowych obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. gastronomia, wypożyczalnie sprzętu sportowego, węzły sanitarne, obiekty socjalne dla obsługi podstawowego przeznaczenia terenu,
 - c) urządzenie parkingu wyłącznie dla obsługi terenu 22.ZU;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 22/1.1.KDW przeznaczony dla drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje wykorzystanie i adaptacja w możliwie najpełniejszym zakresie istniejącej zieleni wysokiej;
- 2) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej obszarów zieleni, w szczególności wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień gatunków odpowiednich siedliskowo;
- 3) obowiązuje kształtowanie terenów zielonych w oparciu o jednolitą koncepcję zagospodarowania dla całego terenu z uwzględnieniem miejsc rekreacji i wypoczynku, w tym małej architektury.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: dla całego terenu elementarnego minimalna 0, maksymalna: 1%,
 - b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 200 m²,
 - c) intensywność: minimalna 0, maksymalna 0,2,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% terenu, z czego połowę przeznaczony pod zadrzewienia;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: nie ustala się.
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;

- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;
- 3) teren o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu).

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 04.KD.D, 11.KD.D
- 2) dopuszcza się zjazd z drogi serwisowej w granicach pasa drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 3) wyklucza się bezpośrednio zjazdy z drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 4) dla drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.ZL

1. Przeznaczenie terenu: las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parametry zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 2) zasady podziału na działki budowlane: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 11.KD.D i drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW lub przez teren 22.ZU;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z brakiem wzrostu wartości gruntów.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy w postaci budynków wolnostojących,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i zasady kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 10.KD.D, 12.KD.D i drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW,

b) w odległości minimum 4 m i 6 m od linii rozgraniczających drogi 11.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,

c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,

b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,

d) główna kalenica: dowolna,

e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;

4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek minimalna 1000 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;

2) przez teren przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D i drogi wewnętrznej 22/1.1.KDW;

2) dopuszcza się zjazd z drogi serwisowej w granicach pasa drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.UU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcje usługowe;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 15 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi 18.KD.GP oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 12.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu ,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 13.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 50%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,
 - b) dach: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 2000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3;
- 2) w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowych w strefie oddziaływania drogi krajowej realizacja urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa ww. drogi spoczywa na inwestorze.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 12.KD.D, 13. KD.D;
- 2) dopuszcza się zjazdy z drogi serwisowej w granicach pasa drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 3) wyklucza się bezpośrednio zjazdy z drogi krajowej nr 20 oznaczonej jako 18.KD.GP;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.UU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcje usługowe;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach terenu elementarnego wprowadza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wzdłuż drogi oznaczonej jako 01.KD.L, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 8 ust. 3;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej dróg 01.KD.L, 12.KD.D, 13.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 50%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, a dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. do maksymalnej wysokości 12,0 m,
 - b) dach: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1500 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren, wzdłuż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, przebiega oznaczona na rysunku planu, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV. W sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 3.
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 4;

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren dróg 12.KD.D, 13. KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) funkcje usługowe w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizacje funkcji obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw,
 - d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.1.KP przeznacza się dla ciągu pieszego,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.2.W, występuje zbiornik wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na zasadach ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania zieleni: obowiązuje kształtowanie zieleni wokół zbiornika wodnego oznaczonego jako 27/1.3.W.

4. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 01.KD.L, 19 KD.D,
 - b) w odległości minimum 7 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 27/1.1.KP,
 - c) na granicy wydzielenia wewnętrznego 27/1.2.W,
 - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: minimalna 0, maksymalna: 30%,
 - b) intensywność: minimalna 0, maksymalna 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalna 10 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) główna kalenica: dowolna,
 - e) szerokość frontu budynku: maksymalnie 20,0 m;
- 4) zasady podziału na działki budowlane: wielkość działek: minimalna 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5 m lub przy granicy działki: nie dopuszcza się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla znajdującego się w granicach terenu zbiornika wodnego oznaczonego jako 27/1.2.W obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6.

6. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg 01.KD.L i 19 KD.D;
- 2) dla ciągu pieszego 27/1.1.KP ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

Rozdział 4. Ustalenia dla systemu komunikacji.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym – ul. Wita Stwosza.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75 m;
- 4) elementy wyposażenia: zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie drogi;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie drogi;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, a drogi 09.KD.D, 11.KD.D zakończone są placem do zawracania;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimum 2,25 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimum 2,25 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dostępność:
 - a) poprzez skrzyżowania zwykłe,
 - b) dopuszcza się powiązanie z drogą serwisową w granicach pasa drogi krajowej nr 20 – 18.KD.GP. Wyklucza się bezpośrednio zjazd z drogi krajową nr 20.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki w celach zapewnienia bezpieczeństwa ruchu oraz cięć sanitarnych.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,50 m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik, co najmniej po jednej stronie drogi;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14. KD.Z, 15.KD.Z, 16.KD.Z, 17.KD.Z

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z - zbiorcza poza terenem zabudowanym – poszerzenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 221.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój drogi i szerokość pasów ruchu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) elementy wyposażenia: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 4) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:** zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- 2) lokalizacja infrastruktury: za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18. KD.GP

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego poza terenem zabudowanym – droga krajowa nr 20.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój drogi i szerokość pasów ruchu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) elementy wyposażenia: dopuszcza się w zależności od potrzeb;
- 4) dostępność: poprzez węzły.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej drogi krajowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) lokalizacja infrastruktury za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1/2 tj. droga jednojezdniowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,25 m;
- 4) elementy wyposażenia: dopuszcza się urządzenie bez wyznaczenia jezdni i chodników;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.

3. **Inne ustalenia:**

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 52. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy:

- 1) uchwały Nr XXXIX/253/2008 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 grudnia 2008 r., m. p. z. p. terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” (Dz. Urz. z 2009 r. Nr 34, poz. 633);
- 2) uchwały Nr X/66/11 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 25 maja 2011 zmiana m. p. z. p. terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” (Dz. Urz. z 2011 r. Nr 100, poz. 1999);
- 3) uchwały Nr XIV/91/15 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 1 lipca 2015 r. zmiana m. p. z. p. terenu położonego we wschodniej części miasta między torami a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” (Dz. Urz. z 2015 r., poz. 2260).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Teresa Preis

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA MIĘDZY TORAMI, A ULICĄ PRZEMYSŁOWĄ, OSIEDLE "ZA TORAMI"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA KOŚCIERZYNY NR LXX/548/18 Z DNIA 14 LISTOPADA 2018 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIERZYNA

MIASTO KOŚCIERZYNA
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Kierunki zagospodarowania przestrzennego
skala 1: 10 000

LEGENDA

1. Oznaczenia terenów

2. Oznaczenia linii

3. Oznaczenia urządzeń

4. Oznaczenia innych elementów

5. Oznaczenia innych elementów

6. Oznaczenia innych elementów

7. Oznaczenia innych elementów

8. Oznaczenia innych elementów

9. Oznaczenia innych elementów

10. Oznaczenia innych elementów

11. Oznaczenia innych elementów

12. Oznaczenia innych elementów

13. Oznaczenia innych elementów

14. Oznaczenia innych elementów

15. Oznaczenia innych elementów

16. Oznaczenia innych elementów

17. Oznaczenia innych elementów

18. Oznaczenia innych elementów

19. Oznaczenia innych elementów

20. Oznaczenia innych elementów

21. Oznaczenia innych elementów

22. Oznaczenia innych elementów

23. Oznaczenia innych elementów

24. Oznaczenia innych elementów

25. Oznaczenia innych elementów

26. Oznaczenia innych elementów

27. Oznaczenia innych elementów

28. Oznaczenia innych elementów

29. Oznaczenia innych elementów

30. Oznaczenia innych elementów

31. Oznaczenia innych elementów

32. Oznaczenia innych elementów

33. Oznaczenia innych elementów

34. Oznaczenia innych elementów

35. Oznaczenia innych elementów

36. Oznaczenia innych elementów

37. Oznaczenia innych elementów

38. Oznaczenia innych elementów

39. Oznaczenia innych elementów

40. Oznaczenia innych elementów

41. Oznaczenia innych elementów

42. Oznaczenia innych elementów

43. Oznaczenia innych elementów

44. Oznaczenia innych elementów

45. Oznaczenia innych elementów

46. Oznaczenia innych elementów

47. Oznaczenia innych elementów

48. Oznaczenia innych elementów

49. Oznaczenia innych elementów

50. Oznaczenia innych elementów

51. Oznaczenia innych elementów

52. Oznaczenia innych elementów

53. Oznaczenia innych elementów

54. Oznaczenia innych elementów

55. Oznaczenia innych elementów

56. Oznaczenia innych elementów

57. Oznaczenia innych elementów

58. Oznaczenia innych elementów

59. Oznaczenia innych elementów

60. Oznaczenia innych elementów

61. Oznaczenia innych elementów

62. Oznaczenia innych elementów

63. Oznaczenia innych elementów

64. Oznaczenia innych elementów

65. Oznaczenia innych elementów

66. Oznaczenia innych elementów

67. Oznaczenia innych elementów

68. Oznaczenia innych elementów

69. Oznaczenia innych elementów

70. Oznaczenia innych elementów

71. Oznaczenia innych elementów

72. Oznaczenia innych elementów

73. Oznaczenia innych elementów

74. Oznaczenia innych elementów

75. Oznaczenia innych elementów

76. Oznaczenia innych elementów

77. Oznaczenia innych elementów

78. Oznaczenia innych elementów

79. Oznaczenia innych elementów

80. Oznaczenia innych elementów

81. Oznaczenia innych elementów

82. Oznaczenia innych elementów

83. Oznaczenia innych elementów

84. Oznaczenia innych elementów

85. Oznaczenia innych elementów

86. Oznaczenia innych elementów

87. Oznaczenia innych elementów

88. Oznaczenia innych elementów

89. Oznaczenia innych elementów

90. Oznaczenia innych elementów

91. Oznaczenia innych elementów

92. Oznaczenia innych elementów

93. Oznaczenia innych elementów

94. Oznaczenia innych elementów

95. Oznaczenia innych elementów

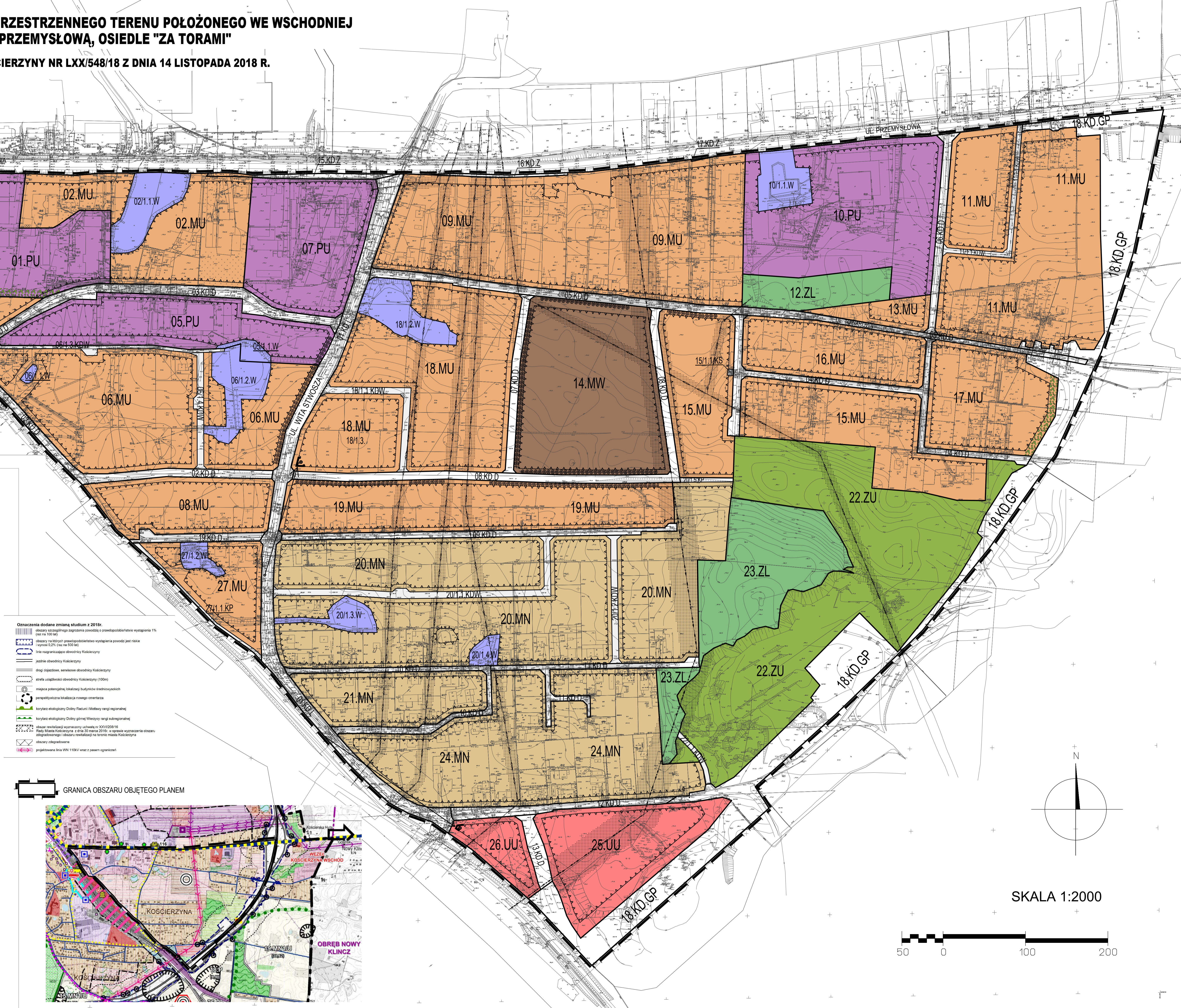
96. Oznaczenia innych elementów

97. Oznaczenia innych elementów

98. Oznaczenia innych elementów

99. Oznaczenia innych elementów

100. Oznaczenia innych elementów



LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MPZP

USTALENIA:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU (TERENY ELEMENTARNE)

LINIE ROZGRANICZAJĄCE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)

OZNACZENIA TERENÓW

OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY FUNKCJI PRZEMYSŁOWYCH I USŁUGOWYCH

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I SPORTU

LAS

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE

OS WIDOKOWA

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW

BIOGRUPY

ZASADY DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAZNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY

SIEĆCIEGALNE WARTUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W KSZTAŁTOWANIU

STREFA OGRANICZENIA DLA LOKALIZACJI ZAGOSPODAROWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI

DROGI PUBLICZNE

KD.GP DROGA KLASY GP - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

KD.Z DROGA KLASY Z - ZBIORCZA

KD.L DROGA KLASY L - LOKALNA

KD.D DROGA KLASY D - DOJAZDOWA

INNE TERENY USŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

KDW DROGI WEWNĘTRZNE

KP CIĄG PIESZY

USTALENIA DLA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KS TEREN URZĄDZEŃ ODPOWIEDZIANA SIECIOWY PRZEPOMPNIWA SIECIÓW

E TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ, ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

LINE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV / 15 kV

RYSunEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO - LICENCJA STARSZY KOŚCIERZKIENSKI Nr GK-6642.369.2017_2206_P Z DNIA 19.06.2017

BIURO URBANISTYCZNE

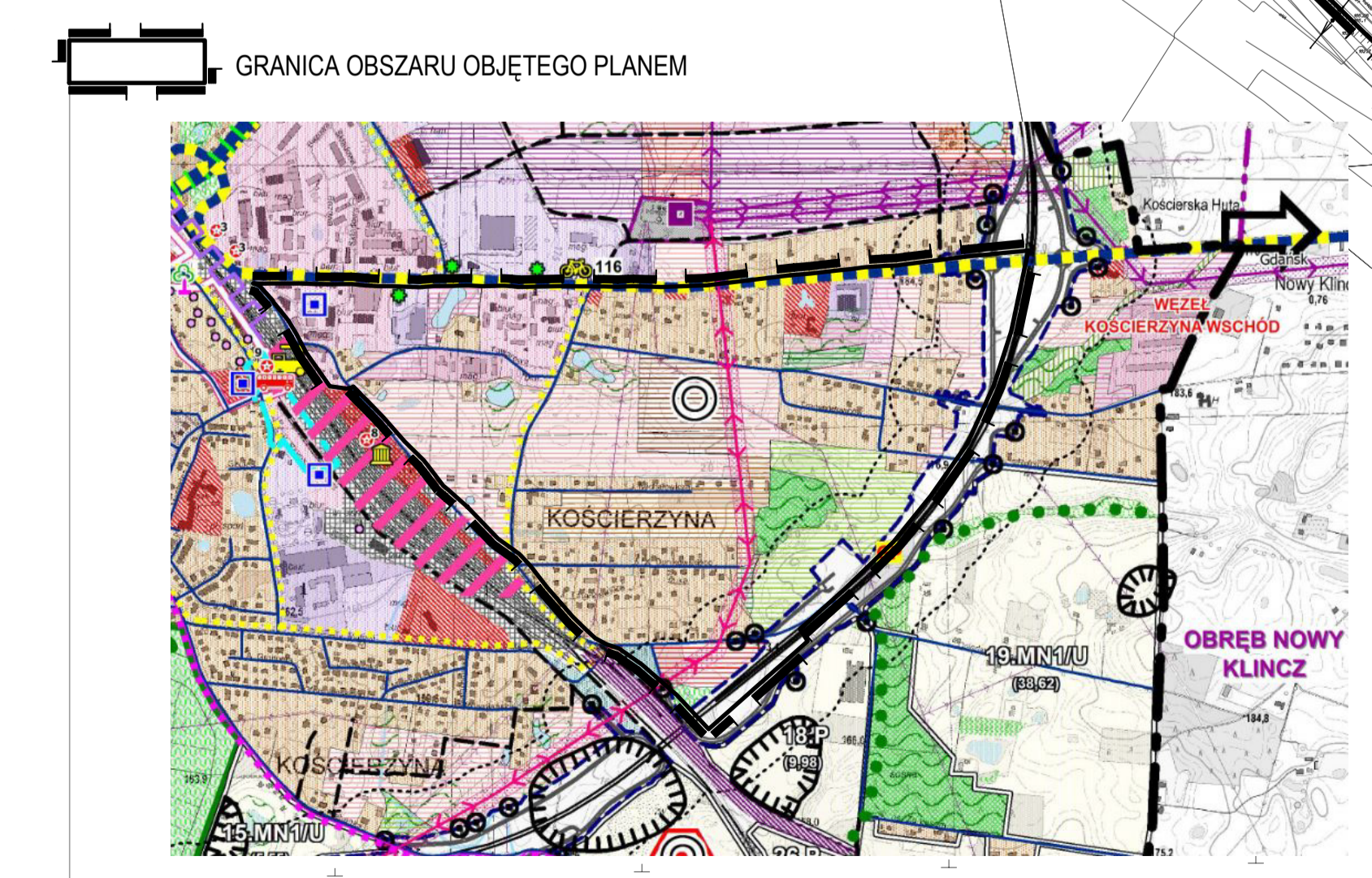
J. GRÖTTGERA 263 80-311 GDANSK
TEL. FAX: 58 654-84-40

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA MIĘDZY TORAMI A ULICĄ PRZEMYSŁOWĄ, OSIEDLE "ZA TORAMI"

Załącznik nr 1 SKALA 1:2000 listopad 2018

№	Zespół autorów:	Funkcja w zespole	LPR/PIENIENIA	Podpis:
1.	mgr inż. arch. Piotr Rugien	projektant	opracowanie projektu urbanistycznego, projektowanie w skali 1:2000	
2.	mgr inż. arch. Joanna Jankowska	projektant		
3.	mgr Maciej Mach	finansowo-przygotowca		

SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/548/18

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 14 listopada 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLVI/359/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”. Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kościerzyna,
- c) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kościerzyna.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 września 2018 r. do 12 października 2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 5 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018, poz. 1945) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 26 października 2018 r. W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 26 października 2018 r. wpłynęły trzy pisma z uwagami do projektu.

Na podstawie art. 17 pkt. 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945) Burmistrz Miasta Kościerzyna przedstawił Radzie Miasta Kościerzyna projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miasta Kościerzyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu. Lista nieuwzględnionych uwag do planu:

1. Pismo osoby fizycznej (nr 1 w wykazie uwag) z dnia 28.09.2018 r. (data wpływu 18.10.2018 r.) z uwagą o oznaczenie na rysunku planu w granicach terenu 20.MN na działkach 220 i 228/9 rowu, jako zbiornika wodnego w celu uniemożliwienia jego zasypywania.

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna: odrzuca uwagę. Uzasadnienie

Na rysunku planu oznaczone zostały zidentyfikowane w terenie występujące stale zbiorniki wodne, jako wydzielania wewnętrzne m.in. 20/1.3.W, 20/1.4.W w granicach terenu 20.MN. Dla oznaczonych tak na rysunku planu zbiorników wodnych obowiązują ustalenia ogólne w § 13 ust. 6, gdzie określone są zasady ich ochrony, utrzymania i konserwacji. Ponadto w granicach planu występuje szereg czasowych bądź niewielkich zbiorników wodnych, oczek wodnych, cieków i rowów melioracyjnych, które nie są oznaczone specjalnym wydzieleniem na rysunku planu. Jednak zgodnie z ustaleniami planu obowiązują dla nich takie same zasady i podlegają takiej samej ochronie i konserwacji jak zbiorniki oznaczone na rysunku planu poprzez wydzielania wewnętrzne. Dla terenu 20.MN wymienionego w uwadze, w § 35 ust. 5 pkt. 4 ustala się, że: „w granicach terenu, poza oznaczonymi, jako 20/1.3.W, 20/1.4.W zbiornikami wodnym, znajduje się naturalne zagłębienie stanowiące okresowy zbiornik wodny, dla którego obowiązują ustalenia w § 13 ust 6”. W celu doprecyzowania ochrony wprowadza się dodatkowo zapis o ochronie rowów i cieków. Odrzuca się natomiast uwagę o dodatkowe oznaczenie rowu na rysunku planu uznając, że po uzupełnieniu zapisu jak wyżej ochrona również mniejszych i okresowych zagłębień melioracyjnych będzie zapewniona. Każdy właściciel terenu w granicach, którego występują elementy zagospodarowania związane z systemem melioracyjnym obszar jest zobowiązany do ich ochrony i konserwacji. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, co jest potwierdzone w ustaleniach planu, każde zagospodarowanie terenu nie może powodować negatywnego oddziaływania na tereny sąsiadujące.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Teresa Preis

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/548/18

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 14 listopada 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Załącznik dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XLVI/359/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysłową, osiedle „Za torami”.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych.

W związku z opracowaniem planu nie przewiduje się przeznaczenia nowych terenów pod lokalizację dróg gminnych. W planie zostają podtrzymane rezerwacje pod istniejące i planowane wcześniej drogi.

W granicach planu jako drogi publiczne gminne przewiduje się realizację lub modernizację następujących dróg

- a) drogi kategorii lokalnej – „L” oznaczona na rysunku planu jako 01.KD.L tj. ul. Wita Stwosza;
- b) drogi kategorii dojazdowej – „D” oznaczone na rysunku planu, jako 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D; 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D;

Za realizację i utrzymanie ww. dróg odpowiada Miasto Kościerzyna.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.

III. Uzbrojenie terenu

W związku z ustaleniami planu miejscowego nie są planowane nowe założenia i inwestycje w rozbudowie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej w stosunku do ustaleń, które zostały poczynione na etapie uchwalenia obowiązujących planów. Nie ma również nowych założeń w stosunku do rozbudowy sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej.

Nie przewiduje się nowych wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej będących skutkiem uchwalenia przedmiotowego planu w stosunku do obowiązujących planów.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- a)obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego;
 - b)obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów projektowanej zabudowy;
- rozbudowę i modernizację istniejących sieci należy realizować w miarę postępu zainwestowania.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- a)ścieki bytowe i komunalne odprowadzane w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- b)ścieki przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c)dla całego terenu objętego planem obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- d)wyklucza się zrzut ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia.

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1)obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki;
- 2)dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji deszczowej i odprowadzenia do niej wód odpadowych i roztopowych;
- 3)obowiązuje zachowanie systemu rowów melioracyjnych w obszarze planu – w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody. Dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych
- 4)zrzut wód opadowych i roztopowych z: terenów przemysłowych, składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych - wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5)dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

w całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane są:

- 1. Ze środków budżetowych miasta,
- 2. Istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii miasta).

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Teresa Preis

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXX/548/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 14 listopada 2018 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” w Kościerzynie.

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU I PRZYJĘTYCH ROZWIĄZANIACH

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały nr XLVI/359/17 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” w Kościerzynie.

Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar o powierzchni około 92,49 ha i stanowią:

- 1) od południowego wschodu – tereny obwodnicy miasta droga krajowa nr 20,
- 2) od południowego zachodu – tereny kolejowe,
- 3) od północy – ul. Przemysłowa.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wschodniej części miasta między torami, a ulicą Przemysławą, osiedle „Za torami” w Kościerzynie jest ustalenie warunków i standardów kształtowania zabudowy, zasad zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na przyspieszenie procesów inwestycyjnych zapewniając prawidłową obsługę komunikacyjną i systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego wynikało z konieczności ujednoczenia koncepcji przestrzennej obszaru objętego opracowaniem.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego definiuje się w planie miejscowym poprzez określenie typów stref funkcjonalnych dla zagospodarowania lokalizowanego na obszarze objętym planem.

Wyróżnia się następujące rodzaje terenów o różnym przeznaczeniu:

1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej. Każdy ze sposobów zagospodarowania może być lokalizowany niezależnie, bez ustalania proporcji między funkcjami.

2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z niezbędnymi dla zabudowy mieszkaniowej obiektami i urządzeniami. Dopuszcza się lokalizację usług nieobniżających standardu warunków mieszkaniowych. Każda z funkcji może być lokalizowana niezależnie,

4) **PU** – terenu funkcji przemysłowych to jest wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,

5) **UU** – tereny zabudowy usługowej gdzie zakłada się dla:

a) usług publicznych – jak usługi: kultu, kultury (kino, teatr itp.), oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, stowarzyszeń, organizacji pozarządowych, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, itp,

b) usługi komercyjne – jak: handel, gastronomia, usługi turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów oraz działalność gospodarczą związaną z wytwarzaniem produktów regionalnych takich jak lokalny browar, piekarnia itp,

c) rzemiosło usługowe – jak na przykład szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

6)**ZU** – tereny zieleni urządzonej – dopuszcza się funkcje z zakresu rekreacji i sportu,

7)**ZL** – lasy,

8)**W** – tereny wód powierzchniowych

Przyjęte w planie rozwiązania nie są sprzeczne z polityką Miasta przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny przyszłej zabudowy. Projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków stanowiących zamknięcia kompozycyjne osi widokowych należy realizować, jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządzić należy wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie.

Wprowadzono ustalenia w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt 3).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z Opracowania ekofizjograficznego sporządzonego w granicach projektu planu, które zostały następnie potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Plan wprowadza różnego rodzaju formy ochrony istniejącej zieleni oraz naturalnego ukształtowania poprzez ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia, drzew istniejących do zachowania (z zagospodarowaniem wokół, zapewniającym naturalną vegetację) czy szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż dróg oraz zieleni izolacyjnej w postaci biogrup – zadrzewień i zakrzewień odpowiednich siedliskowo.

Ponadto w planie ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki na której planuje się lokalizację zabudowy.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4).

W granicach obszaru objętego planem nie ma obszarów i obiektów prawnie chronionych na mocy ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. W granicach planu nie występują budynki i obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt 5).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych oraz lokalizacji funkcji chronionych jedynie w przypadku dotrzymania wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt 6).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie funkcji usługowych oraz dla terenów nie w pełni zainwestowanych poprzez ustalenie stawki procentowej w wysokości – 30%. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru objętego planem.

6.Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt 7).

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez utrzymanie przeznaczenia na terenach, które są własnością prywatną. W granicach planu dominują grunty prywatne.

7.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt 8).

Obszar planu nie ma znaczenia strategicznego dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

8.Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt 9).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie zieleni urządzonej o dostępie ogólnym. W granicach ww. terenów przewiduje się realizację funkcji rekreacyjno-sportowych z dużym udziałem zieleni wysokiej.

9.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Dla terenu objętego planem zakłada się kontynuację realizacji infrastruktury technicznej w pełnym zakresie. Tereny zainwestowane są już wyposażone w infrastrukturę techniczną o standardzie miejskim.

10.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Sporządzając projekt planu zrealizowana została w pełni procedura określona w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Po przystąpieniu do opracowania planu Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do projektu planu. Stosowne ogłoszenia ukazały się w lokalnej prasie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Zawiadomione zostały również instytucje i wyznaczony został terminy do składania wniosków. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni i w tym czasie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Ogłoszenie o wyłożeniu i terminie składania uwag do projektu planu ukazały się w lokalnej prasie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Do projektu planu w ustawowym terminie wpłynęły trzy pisma z uwagami. Burmistrz rozpatrzył uwagi i uwzględnił dwie z nich.

11.Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Burmistrz Miasta Kościerzyna ważył zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Na zainwestowanych terenach prywatnych zasadniczo zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

12.Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Ustalenia planu mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego. Teren położony jest na wschód od centrum miasta. Główne ciągi komunikacyjne to ulice istniejące. W planie w miarę możliwości przewiduje się dostosowanie ich do wymaganych przepisami prawa parametrów.

13.Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt 3).

W projekcie planu zawarto zapisy o tym, że zagospodarowanie nie może m.in. powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej. Dopuszcza się w granicach dróg realizację ścieżek rowerowych, co może mieć po ich ewentualnej realizacji pozytywny skutek w ograniczeniu ruchu samochodowego.

14.Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt 4).

Obszar objęty granicami planu stanowi wykształconą w miarę zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

15.Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2.)

W sensie formalnym stwierdzić należy, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna zostało uchwalone zgodnie z uchwałą nr LXVI/515/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. i jest aktualne. Aktualność Studium potwierdziła również analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kościerzyna wykonana w lipcu 2018 r., i stanowiąca załącznik do uchwały Nr LXVI/516/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie

oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3.).

Ustalenia projektu planu nie generują ujemnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3.

W projekcie planu dla terenów niezainwestowanych ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Burmistrza Miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.