

**UCHWAŁA NR XLV/343/17**  
**RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie**

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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 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 2016 r., poz. 446 z późn. zm.). W wykonaniu uchwały Nr XXVI/199/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie.

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej o powierzchni 42,37 ha.

2. Granice terenu objętego planem stanowią:

- 1) od wschodu – tereny zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Kalinowej;
- 2) od południa – ul. Kościuszki;
- 3) od zachodu – granica miasta Kościerzyna;
- 4) od północy – ul. A. Piechowskiego i granica miasta Kościerzyna.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 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 obowiązujące na obszarze objętym planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dotyczące systemu komunikacji;
- 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

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

- 1) **budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki itp.,

- b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, domczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne itp.,
  - c) inne specjalistyczne – koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich itp;
- 2) **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;
- 3) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 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 (z wyłączeniem obiektów hodowlanych) oraz obiektami małej architektury;
- 5) **funkcje usługowe** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
- a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
  - b) usług komercyjnych – jak: handel, gastronomia, turystyka, obsługa łączności w transporcie drogowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, magazyny, hurtownie, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
  - c) rzemiosła usługowego – jak 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;

Do funkcji usługowych nie zalicza się obsługi komunikacji.

- 6) funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, składy na wolnym powietrzu, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inną działalność komercyjną na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku, przy czym zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
- a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku (do 1,5m),
  - b) w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe;
- 8) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:
- 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,
  - 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.;

- 9) **obsługa komunikacji** – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, stacje paliw, myjnie, serwisy samochodowe, diagnostykę, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 10) **teren elementarny** – rozumie się przez to fragment obszaru gminy / miejscowości wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 11) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
  - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na postawie ustawy o ochronie przyrody,
  - c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
  - d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urzędzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 13) **zespół garaży** – należy rozumieć obiekty garażowe o więcej niż dwóch stanowiskach i niezwiązane z inwestycją zlokalizowaną na danej działce.

**§ 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) kolejny numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu oraz dla terenów systemu komunikacji dodatkowo: klasę drogi.

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 symbolem. Symbol składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego zawiera:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielenia wewnętrznego;
- 4) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego (w zależności od potrzeb).

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

1. Granicę obszaru objętego planem.
2. Granica administracyjna miasta i gminy Kościerzyna.
3. Linie rozgraniczające, w tym:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (teren elementarny);
  - 2) linie rozgraniczające wewnętrznego podziału (wydzielenie wewnętrzne).
4. Oznaczenie terenu elementarnego.
5. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.
6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) UZ – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;
- 5) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

7. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dominanta przestrzenna.

8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linii zabudowy.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa stanowiąca powierzchnię ograniczającą, wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania, w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców wraz z wynikającymi z niej dopuszczalnymi wysokościami zabudowy w metrach nad poziomem morza.

10. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

1) tereny dróg publicznych, w tym:

- a) KD.GP – droga klasy „GP” - główna ruchu przyspieszonego,
- b) KD.L – droga klasy „L” - lokalna,
- c) KD.D - droga klasy „D” - dojazdowa;

2) pozostałe tereny obsługi komunikacyjnej, w tym:

- a) KDW –drogi wewnętrzne,
- b) KX – ciąg pieszy.

11. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej: tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) Ks – kanalizacja sanitarna - przepompownia ścieków,
- b) Kd – kanalizacja deszczowa - zbiornik retencyjny,
- c) E – elektroenergetyka - stacja transformatorowa. .

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

2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemu 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 i przestrzeni publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 10) ustalenia obsługi komunikacyjnej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 12) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

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

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) parametry i wyposażenie;
- 4) inne ustalenia;
- 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze objętym planem**

**§ 7. Przeznaczenie terenu** Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) działalności związanej z magazynowaniem, ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

**§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych** W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, ustala się:

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

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

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

2. 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 wodonosnej.

3. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

- 1) zachowanie poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
  - 3) 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 planowanej obwodnicy miasta Kościerzyny (droga oznaczona w planie, jako 01.KD.GP).
4. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie planu nie występują obszary wymagające procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie, a lokalizację zabudowy dopuszcza się na granicy działki bądź w odległości 1,5m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) wyklucza się wydzielanie działek po obrysie budynku;
- 5) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości.

3. 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.

4. Za zgodne z planem i spełniające warunki dla lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

**§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.** Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane zasoby wód podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

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

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

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

5. Wyznacza się oznaczoną na rysunku planu strefę stanowiącą powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców (znajdującego się poza obszarem planu) wraz z wynikającymi z niej dopuszczalnymi wysokościami zabudowy w metrach nad poziomem morza zgodnie z odczytem z rysunku planu. W granicach strefy obowiązują ograniczenia, wysokości zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z warunkami, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lądowiska.

6. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu strefy opisanej w ust. 5, powinny być niższe o co najmniej 10m od dopuszczalnych wysokości zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

7. Dla projektowanych obiektów w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą obowiązują procedury zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla całego obszaru planu dopuszcza się podpiwniczenie obiektów, przy, czym dla kondygnacji podziemnych budynków dopuszcza się intensywność zabudowy maksymalną: 1,0. Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych budynków dla poszczególnych terenów ustala się w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

1. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) droga publiczna o znaczeniu ponadlokalnym: 01.KD.GP – droga klasy GP główna ruchu przyspieszonego (obwodnica miasta);
- 2) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne:
  - a) drogi klasy „L” lokalne oznaczone na rysunku planu, jako: 02.KD.L, 03.KD.L,
  - b) drogi klasy „D” dojazdowe oznaczone na rysunku planu jako: 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D 13.KD.D, 14.KD.D 15.KD.D, 16.KD.D;
- 3) do dróg publicznych mogą zostać zaliczone inne ulice na mocy uchwały Rady Miasta.

2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą oznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne KDW dostępne dla ruchu samochodowego.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

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

- 1) obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
- 3) urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 4) zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

5. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych;
- 2) dla obiektów przemysłowo składowo magazynowych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dwóch zatrudnionych;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

- 4) dla parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych poza pasem drogowym należy wprowadzić zadrzewienia przy założeniu: 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) przy ogólnej ilości miejsc parkingowych 4-100 – 4%,
  - b) przy ogólnej ilości miejsc parkingowych  $\geq 100$  – 3%;
- 6) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usługowe, lokale nie mieszkalne oraz magazynowe o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>;
- 7) obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora.

6. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia na warunkach umowy zarządcy drogi i inwestora inwestycji niedrogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej**

1. Obowiązują następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących, dopuszcza się:
  - a) w liniach rozgraniczających: dróg publicznych (z wyłączeniem drogi krajowej), dróg wewnętrznych, dojazdów i ciągów pieszych,
  - b) na terenach i w obiektach wynikających z lokalizacji na etapie projektowania przy zachowaniu dostępu do terenu na podstawie kodeksu postępowania cywilnego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych przy zachowaniu dostępu do terenu na podstawie kodeksu postępowania cywilnego;
- 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie.

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) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów niezainwestowanych następować będzie w oparciu o sieci istniejące w drogach;
- 3) nowe sieci realizowane będą w drogach tworząc układy pierścieniowe;
- 4) rozbudowa i modernizacja istniejących sieci powinna następować w miarę postępu zainwestowania.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków komunalnych: odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków;

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

- 1) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki;
- 2) wody opadowe i roztopowe odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej z:
  - a) terenów składowych, komunikacji drogowej,
  - b) terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych,
    - wymagają podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;
- 4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych systemem podziemnym, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, niezależnym od sieci kanalizacji deszczowej systemu odwodnienia drogi krajowej.



5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci.

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

7. 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 średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi;
- 3) obowiązuje sukcesywna przebudowa i skablowanie istniejących linii napowietrznych oraz wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii energetycznych;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położonych poza planem;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych**

##### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.MN.**

###### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

###### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg: 04.KD.D, 16.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 04.KD.D, 16.KD.D
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 01.MN.

#### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MN.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązuja ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg: 04.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,

d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,

b) szerokość frontów: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa komunikacyjna z dróg: 04.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 02.MN.

#### § 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MN.

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg: 04.KD.D, 14.KD.D i 15.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,

- b) szerokość frontów: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;

#### **8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 04.KD.D, 14.KD.D i 15.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 03.MN.

### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KX ciąg pieszy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 14.KD.D i ciągu pieszego 04/1.1.KX oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 14.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 500m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 250m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

**9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 04.KD.D, 14.KD.D;
- 2) dla ciągu pieszego oznaczonego, jako 04/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązuje dostęp ogólny;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 04.MN.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.P/U.**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy przemysłowej i usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (zgodnie z ustaleniami planu),

- b) mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
- a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.L,
  - c) nieprzekraczalną w odległości 8 m i 4m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 04/1.1.KX;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,8, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: nie ustala się,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu dachu – max. 10,5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku: dowolna,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) powierzchnia: minimalna 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 04.KD;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 05.P/U.

#### § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.E.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka - stacja transformatorowa.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: 80%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,8,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie dowolny;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: nie ustala się,
  - b) wysokość zabudowy: max. 5,0m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku: nie ustala się,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.

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

#### 9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie dotyczy.

11. **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 terenu elementarnego 06.E.

#### § 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KS.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja sanitarna - przepompownia ścieków.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.



4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu: nie dotyczy; 3 parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy: nie dotyczy;
- 4) parametry nowo wydzielanych działek: dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się;
- 6) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.

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

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi: 02.KD.L, 04.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie ustala się.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

11. **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 terenu elementarnego 07.KS.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.Kd.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja deszczowa - zbiornik retencyjny wód opadowych i roztopowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się zieleni oraz obiekty małej architektury.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) powierzchnia: dowolna,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

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

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 04.KD.D;

2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

11. **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 terenu elementarnego 08.Kd.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 09/1.1.KX ciąg pieszy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 04 KD.D,

b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 11.KD.D, 12.KD.D,

c) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 09/1.1.KX,

d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,

d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

#### 8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;

#### 9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 04 KD.D, 11.KD.D i 12.KD.D;
- 2) dla dojazdu oznaczonego, jako 09/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązuje dostęp ogólny;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 09.MN.

### § 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MN.

#### 1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

## 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 11.KD.D, 12.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

## 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

## 9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 04.KD.D, 11.KD.D i 12.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 10.MN.

## § 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MN.

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D, 13 KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.L, 12.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

#### **8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urzędowania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 04.KD.D, 12.KD.D i 13.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 11.MN.

#### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MN.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.KX ciąg pieszy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 13.KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 17.KDW i 13.KD.D,
  - c) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 12/1.1.KX i drogi wewnętrznej 17.KDW,
  - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

#### **8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urzędowania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
- 3) dla budynku położonego niezgodnie z oznaczoną linią zabudowy wyklucza się rozbudowę polegającą na jego nadbudowie oraz rozbudowie poza linią zabudowy.

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 04.KD.D, 13.KD.D oraz drogi wewnętrznej 17KDW;
- 2) dla ciągu pieszego oznaczonego, jako 12/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązuje dostęp ogólny;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 12.MN.

## **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.E**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka - stacja transformatorowa.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 1) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy działki: 80%,
    - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,8,
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie dowolny;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji: nie ustala się,
    - b) wysokość zabudowy: wysokość – max. 5,0m,
    - c) wysokość posadowienia parteru budynku: nie ustala się,
    - d) kształt dachu: dowolny,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
  - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.
6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7.
9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
  - 1) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D;
  - 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.
10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.
11. **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 terenu elementarnego 13.E.

## **§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MN.**

1. **Przeznaczenie terenu:**
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
  - 3) dopuszcza się:



- a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.KX ciąg pieszy.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) nieprzekraczalną w odległości 6m i 8m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 17.KDW i ciągu pieszego 14/1.1.KX;
  - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
    - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
    - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
    - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
    - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
  - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
- a) minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
  - b) szerokość frontów: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### 9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D oraz drogi wewnętrznej 17.KDW;
- 2) dla ciągu pieszego oznaczonego, jako 14/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obowiązuje dostęp ogólny;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 14.MN.

#### § 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.Kd.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja deszczowa - zbiornik retencyjny wód opadowych i roztopowych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się zieleń oraz obiekty małej architektury;
- 3) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7.

#### 9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie ustala się.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

11. **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 terenu elementarnego 15.Kd.

### § 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.UZ.

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji usług publicznych w zakresie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi komercyjne bezpośrednio związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenu zlokalizowany jest obiekt stanowiący dominantę przestrzenną oznaczony na rysunku planu, która stanowi element tożsamości miasta;
- 2) wszelkie nowe budynki w granicach terenu należy projektować i realizować, jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu);
- 3) w granicach terenu obowiązuje zakomponowanie zieleni ogólnie dostępnej wraz z małą architekturą, i jednolitym oświetleniem.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu oraz wprowadzenie w granicach terenu drzew i krzewów gatunków zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających ul. Piechowskiego (poza granicami planu)
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 04.KD.D,
  - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 20%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: 12,5m, a dla istniejących budynków zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: dowolna,
  - c) kształt dachu: dowolny,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 2000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

#### 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

#### 9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 04.KD.D oraz ul. Piechowskiego (poza planem);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 16.UZ.

#### § 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.E.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka - stacja transformatorowa.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie ustala się.
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: 80%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie dowolny;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: nie ustala się,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość – max. 5,0 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku: nie ustala się,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7.

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi: 02.KD.L;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

11. **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 terenu elementarnego 17.E.

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.U.**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.L, 06 KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, przy czym dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 2000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

#### **8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 05.KD.D i 06.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 18.U.

#### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MN.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.KX ciąg pieszy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 06.KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D,
  - c) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 19/1.1.KX;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- minimalna powierzchnia: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- szerokość frontów: nie ustala się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- część terenu elementarnego znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

**9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 06.KD.D i 07.KD.D;
- dla ciągu pieszego oznaczonego, jako 19/1.1.KX ustala się:
  - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - obowiązuje dostęp ogólny;
- obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 19.MN.

**§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.U.**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- dopuszcza się:
  - inne funkcje usługowe, jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu

b) mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z podstawowym przeznaczeniem terenu.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:**

1) w granicach terenu zlokalizowany jest obiekt stanowiący dominantę przestrzenną oznaczony na rysunku planu, która stanowi element tożsamości miasta;

2) wszelkie nowe budynki w granicach terenu należy projektować i realizować, jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu).

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

## **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5m, przy czym dla dominaty przestrzennej (obiektu sakralnego) dopuszcza się wysokość dowolną,

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,

d) kształt dachu: dowolny,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

a) minimalna powierzchnia: 2000m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

## **8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

## **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa komunikacyjna z drogi 07.KD.D;



2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 20.U.

### § 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MN.

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 06.KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07 KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 06.KD.D, 07.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 21.MN.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.MN.

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 08 KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07 KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 03.KD.L, 07.KD.D i 08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 22.MN.

### **§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MN.**

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,

b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 08.KD.D,

b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,

d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50°;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

a) minimalna powierzchnia: 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,

b) szerokość frontów: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa komunikacyjna z dróg: 07.KD.D, 08.KD.D;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5;

3) wyklucza się organizację dojazdu do terenu 24.U i 28.U poprzez teren 23.MN.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 23.MN.

### § 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.U.

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw, lakierni, zespołów garażowych;
- 3) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

#### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.L, 03 KD.L, 08.KD.D,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) na jednej działce dopuszcza się jeden budynek usługowy stanowiący podstawowe przeznaczenie terenu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5 m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8 m,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 2000m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

#### **8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.);
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków, niespełniających ustaleń planu dopuszcza się ich rozbudowę zmierzającą do poprawienia ich standardu tj. wykonanie wiatrołapów, zadaszeń itp.

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 03 KD.L, i 08.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5;
- 3) wyklucza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 23 MN i 25 MU;
- 4) wyklucza się bilansowanie miejsc parkingowych poza granicami terenu elementarnego.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 24.U.

#### **§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.MU.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej o maksymalnie 4 lokalach;
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako samodzielnej funkcji,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.L,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 40%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m<sup>2</sup>, a dla garaży i budynków gospodarczych 50 m<sup>2</sup>;
  - e) na jednej działce dopuszcza się jeden budynek (usługowy lub mieszkaniowy lub mieszkaniowo usługowy) stanowiący podstawowe przeznaczenie terenu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50°;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla zabudowy bliźniaczej, w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 07.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5;
- 3) wyklucza się organizację dojazdu do terenu 24.U poprzez teren 25.MU.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 25.MU.

#### **§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.Kd.**

- 1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja deszczowa - zbiornik retencyjny wód opadowych i roztopowych.
- 2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się zieleń oraz obiekty małej architektury;
- 3) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.

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

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi: 07.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie ustala się.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

11. **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 terenu elementarnego 26.Kd.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.U.

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji (zgodnie z ustaleniami planu);
- 3) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.L, 03 KD.L,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 09.KD.D,
  - c) nieprzekraczalną od drogi 01.KD.GP zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż elewacji istniejącego budynku,
  - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,



- b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 2000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 02.KD.L, 03.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. Stawka procentowa:** procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 27.U.

#### **§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.U.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup tj. zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, pełniący funkcje zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10m.

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

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### **5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,

- b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0 przy czym dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 500 m<sup>2</sup>,
  - e) na jednej działce dopuszcza się jeden budynek usługowy stanowiący podstawowe przeznaczenie terenu;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

**6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

**7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 2000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

#### **9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 07.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5;
- 3) wyklucza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 23.MN;
- 4) wyklucza się bilansowanie miejsc parkingowych poza granicami terenu elementarnego.

**10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**11. 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 terenu elementarnego 28.U.

#### **§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.U.**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji (zgodnie z ustaleniami planu);
- 3) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 09.KD.D,

b) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 18.KDW;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, przy czym dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5m,

c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,

f) kształt dachu: dowolny,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działek, z wyłączeniem granic stanowiących równocześnie granicę terenu elementarnego.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

a) minimalna powierzchnia: 700m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa komunikacyjna: z dróg 03.KD.L, 09.KD.D oraz drogi wewnętrznej 18.KDW;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **Stawka procentowa:** procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 29.U.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.U.

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji (zgodnie z ustaleniami planu);
- 3) dopuszcza się: mieszkania, wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

## 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.L,
  - b) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających drogi 18.KDW,
  - c) nieprzekraczalną od ulicy Kościuszki (poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 60%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 1,0, przy czym dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 10,5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: dowolny,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się zabudowę na granicy działek, z wyłączeniem granic stanowiących równocześnie granicę terenu elementarnego.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 1500m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz podczas imprez (plenerowych, promocyjnych, kiermaszy, festynów itp.).

## 9. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 03.KD.L, drogi wewnętrznej 18.KDW oraz z ulicy Kościuszki (poza granicami planu);

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

#### § 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.MN.

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług, jako lokali wbudowanych, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekroczyć 80m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia zgodnie z § 8.

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

##### 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) nieprzekraczalną w odległości 8m i 6m od linii rozgraniczających drogi 04.KD.D,
  - b) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksymalnie 30%,
  - b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: minimalna 0, maksymalna; 0,4, a dla kondygnacji podziemnych obowiązują ustalenia zgodnie z § 13 ust. 9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
  - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 8,5m, a dla garaży i budynków gospodarczych 5m,
  - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,8m,
  - d) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym wyklucza się dach kopertowy,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-50° lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 400m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren elementarny znajduje się w granicach strefy stanowiącej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy oraz sposób zagospodarowania w obszarze podejścia do lądowania i startu lądowiska dla śmigłowców. W granicach strefy obowiązują ustalenia ogólne z § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 04.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w § 14 ust. 5.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

11. **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 terenu elementarnego 31.MN.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.KS.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja sanitarna - przepompownia ścieków.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu: nie dotyczy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy: nie dotyczy;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: nie ustala się.

6. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

7. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry nowo wydzielanych działek: nie ustala się.

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

9. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 16.KD.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** nie ustala się.

11. **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 terenu elementarnego 32.KS.

#### **Rozdział 4. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

##### **§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.GP**

1. **Przeznaczenie terenu:** krajowa droga klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,5m;
- 4) elementy wyposażenia: nie ustala się;
- 5) dostępność: poprzez węzły.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy dla terenu elementarnego 01.KD.GP.

##### **§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.L**

1. **Przeznaczenie terenu:** gminna droga klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik obustronnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy dla terenu elementarnego 02.KD.L.

##### **§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.L**

1. **Przeznaczenie terenu:** gminna droga klasy L (lokalna) w terenie zabudowanym.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik obustronnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 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 dla terenu elementarnego 03.KD.L.

#### § 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D

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

#### 2. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;

4) elementy wyposażenia:

a) chodnik obustronnie,

b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;

5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane i zwykłe.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy dla terenu elementarnego 04.KD.D.

#### § 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D

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

#### 2. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;

4) elementy wyposażenia:

a) chodnik co najmniej jednostronnie,

b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;

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 dla terenu elementarnego 05.KD.D.

#### § 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D

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

#### 2. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;

4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie, inne w razie potrzeb;

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 dla terenu elementarnego 06.KD.D.

#### § 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D

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



## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 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 dla terenu elementarnego 08.KD.D.

### § 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.KD.D

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

## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie, inne w miarę potrzeb;
- 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 dla terenu elementarnego 08.KD.D.

### § 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D

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

## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 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 dla terenu elementarnego 09.KD.D.

### § 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.KD.D

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

## 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 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 dla terenu elementarnego 10.KD.D.

#### § 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.KD.D

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

#### 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie, inne w miarę potrzeb;
- 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 dla terenu elementarnego 11.KD.D.

#### § 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.KD.D

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

#### 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej jednostronnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 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 dla terenu elementarnego 12.KD.D.

#### § 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.KD.D

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

#### 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie inne w miarę potrzeb;
- 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 dla terenu elementarnego 13.KD.D.

#### § 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KD.D

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

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie inne w miarę potrzeb;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy dla terenu elementarnego 14.KD.D.

#### § 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.KD.D

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

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie inne w miarę potrzeb;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy dla terenu elementarnego 15.KD.D.

#### § 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.KD.D

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

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie, inne w miarę potrzeb
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle.

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

4. **Stawka procentowa:** nie dotyczy dla terenu elementarnego 16.KD.D.

#### § 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.KDW

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna o dostępie publicznym.

2. **Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania;

- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie,
- 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 dla terenu elementarnego 17.KDW.

#### § 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.KDW

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna o dostępie publicznym.

#### 2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zakończona placem do zawracania;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie,
- 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 dla terenu elementarnego 18.KDW.

### **Rozdział 6. Przepisy końcowe**

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

- 1) uchwały Nr XXXIV/244/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Kościerzyna Zachód” w Kościerzynie (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 80, poz. 1615),
- 2) uchwały Nr XXXIV/267/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 21 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działek nr 8/2, 5/12, 4/1 i 1/4 obręb 6 w Kościerzynie przy ulicy Piechowskiego i Hallera (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 33, poz. 361),
- 3) uchwały Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek: cz. dz. 8/1, dz. 7/1, dz. 5/5 obręb 06 – ul. Piechowskiego i Hallera, cz. dz. nr 14/3 obręb 06 – ul. Kościuszki (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 17, poz. 147),
- 4) uchwały Nr LII/398/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościerzyna Zachód” w części dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem 01 i 02, 04-MN, 05-MN, 21-MN, 01-KX, 22-U, 14-UZ w mieście Kościerzyna, zatwierdzonego (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37, poz. 618),
- 5) uchwały Nr LII/399/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościerzyna Zachód” w części dotyczącej dz. nr 14/78, 14/80, 14/81 i cz. dz. 14/43 obręb geodezyjny 6 przy ul. Piechowskiego i ul. Hallera w mieście Kościerzyna (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 38, poz. 621 z dnia 19 marca 2010 r.).

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Teresa Preis**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/343/17

Rady Miasta Kościerzyna

z dnia 29 marca 2017 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XXVI/199/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie.

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 17 listopada 2016 r. do 8 grudnia 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta Kościerzyna. W dniu 5 grudnia 2016 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. 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) 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 22 grudnia 2016 r.

W ustawowym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 22 grudnia 2016 r. wpłynęły cztery pisma z uwagami do projektu planu. Część z nich została rozpatrzona pozytywnie.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017 r. do 17 lutego 2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta. W dniu 17 lutego 2017 r. odbyła się ponowna 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. 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 3 marca 2017 r.

W ustawowym terminie po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 3 lutego 2016 r. wpłynęło jedno pismo z uwagami do projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt. 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kościerzyna przedstawił Radzie Miasta Kościerzyna projekt planu wraz listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miasta Kościerzyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

1. pismo **WORMAR sp. z o.o.** z dnia 22.12.2016 r. (data wpływu 22.12.2016 r.) z uwagą o ustalenie stawki procentowej z 30% na 0%.

### Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

odrzuca uwagę.

### Uzasadnienie

Określenie stawek procentowych jest obligatoryjnym elementem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z m. in. z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lutego 2014 r. II OSK 1208/13. W uzasadnieniu wyroku NSA uznaje, że „jako obligatoryjny element planu stawka procentowa musi zostać ustalona w sposób umożliwiający naliczenie opłaty planistycznej, co z kolei wyklucza stawkę w wysokości 0 % dla jakiegokolwiek obszaru. Wskazuje, że do kompetencji rady gminy

nie należy ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości. Kwestia wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego) dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej.” W związku z powyższym uwaga zostaje odrzucona.

2. pismo w imieniu mieszkańców **osiedla Kościerzyna Zachód podpisane przez Elżbietę Ł.** (do pisma dołączona lista z 36 podpisami) z dnia 16.12.2016 r. (data wpływu 22.12.2016 r.) z uwagami o zmianę ustaleń planu:

- 1) dla terenu oznaczonego, jako 23.MU wprowadzenie analogicznych ustaleń planu, jak dla terenu 19.MN w tym wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizacji jednego budynku na działce,
- 2) dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo usługowym 25.MU:
  - a) przywrócenie przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinne z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienia przeznaczenia podstawowego,
  - b) usunięcie dopuszczenia lokalizacji usług jako samodzielnych funkcji,
  - c) przywrócenie z obowiązującego planu maksymalnej powierzchni zabudowy działki na 30%,
  - d) przywrócenie z obowiązującego planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki na 40%,
- 3) o wprowadzenie dla terenu działki nr 7/42 zmiany z funkcji usługowej „U” na funkcję zabudowy mieszkaniowo usługowej „MU” o zmienionych parametrach zagospodarowania terenu,
- 4) zmniejszenie dla dz. nr 7/42 dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% z ustalonych w planie 60%,
- 5) zwiększenie dla dz. nr 7/42 dopuszczalnej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% z ustalonych w planie 20%,
- 6) o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenu działki nr 1427 w granicach terenu 24.U tj. zmniejszenie powierzchni zabudowy z 60% na 40%, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 30% oraz o wprowadzenie zapisu dopuszczającego powierzchnię zabudowy budynku na działce do maksymalnie 500 m<sup>2</sup>

#### **Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

odrzuca uwagi.

#### **Uzasadnienie**

ad 1) Nie wprowadza się zapisu o lokalizacji jednego budynku na jednej działce. W analogicznych ustaleniach jak dla terenu 19.MN, nie ma takiego ustalenia.

ad 2) Dla terenu 25.MU pozostawia się ustalone zapisy. Powierzchnia zabudowy maksymalna 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Pozostawia się również zapis o maksymalnej powierzchni jednego budynku 250 m<sup>2</sup> uzupełniając go jednocześnie o zapis dopuszczający na jednej działce lokalizację jednego budynku o podstawowym przeznaczeniu terenu. Tak sformułowane ustalenia mają na celu dopuszczenie lokalizacji następujących form zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej lub budynku usługowego. Jednakże dopuszczalne gabaryty nowej zabudowy mieszczą się w ramach typowej dla obszaru objętego planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem w stosunku do ustaleń obowiązującego planu dopuszczona jest lokalizacja budynku stanowiącego samodzielny obiekt usługowy. Zgodnie jednak z ustaleniami projektu planu w zakresie parametrów zabudowy musi to być budynek, który gabarytami będzie korespondował z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie.

ad 3), 4), 5) Odrzuca się uwagę o przeznaczeniu dz. nr 7/42 pod funkcje mieszkaniowo usługowe i pozostawia się teren pod przeznaczanie funkcji usługowej.

Dla terenu działki 7/42 wchodzącej w granice terenu 28.U pozostawia się następujące ustalenia:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,



które pozwalają na większe możliwości zainwestowania omawianej działki.

Jednocześnie w celu ograniczenia gabarytów nowej zabudowy wprowadza się ograniczenie powierzchni zabudowy budynku do 500 m<sup>2</sup>, a nie jak zakładano w pierwotnej wersji ustaleń planu 1000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie wprowadza się ograniczenie, że na jednej działce budowlanej dopuszczalny jest jeden budynek. Ponadto w celu odseparowania zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej wprowadza się wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi obowiązek nasadzenia biogup tj. zwartej zieleni drzew i krzewów, która stanowić będzie formę zieleni izolacyjnej od funkcji usługowych.

ad 6) Odrzuca się uwagi dotyczące zmiany parametrów zabudowy dla terenu działki nr 1427. Wprowadzenie ograniczeń zagospodarowania zaproponowane w uwadze stanowiłoby zbyt dużą ingerencję w ustalenia obecnie obowiązującego planu. Stanowiłoby to zmianę warunków zagospodarowania terenu, co z kolei mogłoby zostać potraktowane przez właściciela w/w terenu, jako ograniczenie jego nabytego przez ustalenia planu prawa. Taka sytuacja groziłaby możliwością wystosowania roszczenia wobec Gminy Miejskiej i żądania odszkodowania. Wobec powyższego uwagę odrzuca się i pozostawia ustalenia w dotychczasowym kształcie. Przy czym zgodnie z ustaleniami nowego planu zwiększona została ogólna powierzchnia zabudowy jednak wprowadzony został zapis o maksymalnej powierzchni budynku na 1000 m<sup>2</sup>. Wprowadzenie maksymalnej górnej powierzchni jednego budynku na działce jest ustaleniem, które zabezpiecza możliwość powstawania jednostkowych obiektów znacznie większych, co było możliwe zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

3. pismo **Michała G.** z dnia 22.12.2016 r. (data wpływu 22.12.2016 r.) z uwagą o wykluczenie w granicach planu ogrzewania węglem kamiennym i brunatnym oraz przy wykorzystaniu wszelkich materiałów pochodnych.

#### **Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

odrzuca uwagę.

#### **Uzasadnienie**

Dla całego terenu objętego planem zgodnie z § 15 w ustaleniach dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy w ust. 6 przyjmuje się, że dla rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, i dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych. Wymienione dopuszczalne źródła ogrzewania stanowią katalog zamknięty. Zatem wykluczona jest możliwość zastosowania paliwa węglowego do ogrzewania budynków.

4. pismo **mieszkańców i właścicieli nieruchomości na osiedlu Kościerzyna Zachód** (z pięcioma podpisami) **podpisane przez Danutę S., Wojciecha S., Magdalenę Z., Leszka Z.** z dnia 02.03.2017 r. (data wpływu 03.03.2017 r.) z uwagami o:

- a) dla terenu 25.MU wykluczenie możliwości lokalizacji usług, jako samodzielnych funkcji,
- b) dla terenu 28.U wykluczenie obsługi komunikacyjnej poprzez teren 23.MN, 24.U i 26.Kd,
- c) dla terenu 24.U wykluczenie obsługi komunikacyjnej poprzez teren 23.MN, 25. MU, 26.Kd, 28.U.

#### **Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:**

odrzuca uwagi.

#### **Uzasadnienie**

ad a) Dla terenu 25.MU utrzymano ustalone zapisy o podstawowym przeznaczeniu terenu mieszkaniowo usługowym terenu. Tak sformułowane ustalenia mają na celu dopuszczenie lokalizacji następujących form zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej lub budynku usługowego. Jednakże dopuszczalne gabaryty zabudowy mieszczą się w ramach typowej dla obszaru objętego planem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W stosunku do ustaleń obowiązującego planu dopuszczona jest dodatkowo możliwość lokalizacji budynku stanowiącego samodzielny obiekt usługowy lub niewielkiego budynku wielorodzinnego do czterech mieszkań. Jednak zgodnie jednak z ustaleniami planu w zakresie parametrów zabudowy musi to być budynek, który gabarytami będzie korespondował z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie. Ponadto w stosunku do obowiązującego planu wprowadzono ograniczenie, że na działce budowlanej może powstać

wyłącznie jeden budynek, a jego powierzchnia nie może przekroczyć 250 m<sup>2</sup>. Jest to ograniczenie w stosunku obowiązującego planu, które ma wykluczyć możliwość sytuowania obiektów większych niż typowa zabudowa o charakterze jednorodnym. Dodatkowo wprowadzono ograniczenie powierzchni zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych, która nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>.

ad b) Zgodnie z ustaleniami planu dojazd do terenu 28.U musi być zapewniony z drogi oznaczonej, jako 07.KD.D. Nie ma możliwości obsługi komunikacyjnej terenu z innych dróg. Nie ma zatem konieczności dodatkowego wprowadzenia ograniczenia dojazdu do terenu poprzez teren oznaczony, jako 23.MN, a także przez teren 24.U, który nie graniczy z drogą 07.KD.D. Teren 26.Kd graniczy z drogą 07.KD.D wyłącznie poprzez wąski pas, z którego odbywać się będzie dojazd do tego terenu. Można przy tym założyć, że wjazd ten mógłby stanowić wspólny dojazd dla wspomnianego terenu jak i terenu 28.U. Byłoby to racjonalnie uzasadnione ograniczenie ilości bezpośrednich zjazdów z drogi 07.KD.D.

ad c) Zgodnie z ustaleniami planu dojazd do terenu 24.U musi być zapewniony z dróg oznaczonych, jako 02.KD.L, 03.KD.L, 08.KD.D. Takie zapisy są zgodnie z obowiązującym planem i dopuszczają obsługę komunikacyjną terenu przez drogi, z którymi teren 24.U graniczy. Tereny 26.Kd i 28.U graniczą wyłącznie z drogą 07.KD.D i z nich są obsługiwane komunikacyjnie. Zatem nie ma możliwości obsługi terenu 24.U poprzez te tereny. Tereny 24.U graniczy z tym samymi drogami, co tereny 23.MN i 25.MU. Obsługa komunikacyjna dla tych terenów jest dopuszczona na takich samych warunkach jak dla terenu 24.U. Nie ma uzasadnienia do zmiany warunków obsługi komunikacyjnej omawianych terenów w stosunku do obowiązującego planu.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Teresa Preis**

**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 zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr XXVI/199/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie.

**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 2016 r., poz. 1870 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 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), 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 zostaje utrzymana rezerwacja istniejących dróg.

W granicach planu przewiduje się realizację lub modernizację następujących dróg:

- a) ulice klasy „L” lokalne oznaczone na rysunku planu jako: 02.KD.L, 03.KD.L,
- b) ulice klasy „D” dojazdowe oznaczone na rysunku planu jako: 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D, 12.KD.D, 13.KD.D, 14.KD.D, 15.KD.D, 16.KD.D.

Za realizację i utrzymanie w/w dróg odpowiada Miasto Kościerzyna.

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

**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, za wyjątkiem budowy dwóch zbiorników retencyjnych w związku z rozbudową systemu kanalizacji deszczowej w tej części miasta Kościerzyna. Szczegóły dotyczące parametrów technicznych planowanych zbiorników, w tym faktyczne ich powierzchnie oraz objętości tychże urządzeń będzie przewidziana na etapie realizacji.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego,
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów niezainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejące sieci w przyległych ulicach,
- 3) nowe sieci realizowane będą w nowo projektowanych ulicach tworząc układy pierścieniowe,
- 4) rozbudowa i modernizacja istniejących sieci powinna następować w miarę postępu zainwestowania.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

#### **Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:**

- 1) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki,
- 2) wody opadowe i roztopowe odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej z:
  - a) terenów składowych, komunikacji drogowej,
  - b) terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych,
    - wymagają podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.
- 4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych systemem podziemnym, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, niezależnym od sieci kanalizacji deszczowej systemu odwodnienia drogi krajowej.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane są:

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

#### **Zaopatrzenie 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.

#### **Zaopatrzenia w energię elektryczną:**

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;

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Teresa Preis**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

##### 1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały XXVI/199/16 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Kościerzyna Zachód" w Kościerzynie.

##### 2. Położenie

Obszar objęty zmianą planu stanowi powierzchnię ok. 42,37 ha.

Granice terenu objętego zmianą planu stanowią:

- 1) od wschodu – tereny zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Kalinowej,
- 2) od południa – ul. Kościuszki,
- 3) od zachodu – granica miasta Kościerzyna,
- 4) od północy – ul. Piechowskiego i granica miasta Kościerzyna.

##### 3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego była konieczność ujednoczenia zapisów kilku planów miejscowych obowiązujących na obszarze opracowania. Ponadto założeniem jest wprowadzenie niewielkiej korekty w przeznaczeniu terenów, rozwiązań układu komunikacyjnego w stosunku do ustaleń przyjętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ma to na celu umożliwienie dogodniejszej i pełniejszej możliwości wykorzystania i zagospodarowania terenów w granicach opracowania. W planie wyznaczono również miejsca pod lokalizację zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych.

##### 4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem planu obowiązują:

1) uchwała Nr XXXIV/244/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej „Kościerzyna Zachód” w Kościerzynie (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2005 r. Nr 80, poz. 1615),

2) uchwała Nr XXXIV/267/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 21 lutego 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działek nr 8/2, 5/12, 4/1 i 1/4 obręb 6 w Kościerzynie przy ulicy Piechowskiego i Hallera (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 33, poz. 361),

3) uchwała Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek: cz. dz. 8/1, dz. 7/1, dz. 5/5 obręb 06 – ul. Piechowskiego i Hallera, cz. dz. nr 14/3 obręb 06 – ul. Kościuszki (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 17, poz. 147),

4) uchwała Nr LII/398/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościerzyna Zachód” w części dotyczącej obszaru oznaczonego symbolem 01 i 02, 04-MN, 05-MN, 21-MN, 01-KX, 22-U, 14-UZ w mieście Kościerzyna, zatwierdzonego (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37, poz. 618),

5) uchwała Nr LII/399/09 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościerzyna Zachód” w części dotyczącej dz. nr 14/78, 14/80, 14/81 i cz. dz. 14/43 obręb geodezyjny 6 przy ul. Piechowskiego i ul. Hallera w mieście Kościerzyna (publ. Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 38, poz. 621 z dnia 19 marca 2010 r.).

##### 5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania charakteryzuje się tym, iż w jego granicach można wyróżnić dwa zasadnicze sposoby zagospodarowania. Tereny w centralnej części to w głównej mierze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Natomiast na terenach wzdłuż ul. Kościuszki, która jest fragmentem drogi krajowej nr 20, znajdują się funkcje usługowe i składowo produkcyjne. Podział funkcjonalny determinuje również formę zabudowy, która jest zróżnicowana pod względem wielkości i architektury. Zabudowa mieszkaniowa to głównie budynki jednorodzinne wolnostojące, powstałe w stosunkowo nieodległym czasie. Funkcje usługowe i produkcyjne to natomiast obiekty o znacznie większych kubaturach.

Przy ulicy Piechowskiego w północno zachodniej części planu znajduje się miejski basen.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kościerzyna**

(uchwała Nr LXVI/496/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2014 r.)

W dokumencie Studium w odniesieniu do terenu objętego granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się, jako tereny rozwojowe zabudowę mieszkaniowo usługową. W części centralnej zakłada się lokalizację funkcji usług komercyjnych oraz usług z towarzyszeniem zieleni. W rejonie ul. Piechowskiego (co jest zgodnie ze stanem istniejącym) przewiduje się zabudowę usługową. Funkcje usługowe przewidziane są również w rejonie ul. Kościuszki. W Studium w odniesieniu do usług zawarto zapis o konieczności ukształtowania usług podstawowych w terenach rozwojowych.

W odniesieniu do proponowanych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że nie naruszają one ustaleń obowiązującego Studium. Plan miejscowy bowiem ma stanowić jedynie korektę ustaleń obowiązujących planów w granicach opracowania. Natomiast praktycznie nie zakłada się żadnych zmian przeznaczenia terenów poza niewielkimi korektami w obrębie sąsiadujących terenów lub korekty linii rozgraniczających dróg i wydzielenia miejsc pod lokalizację zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych.

## **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)**

Plan miejscowy nie ingeruje w ustalenia obowiązujących planów w zakresie wymagań ładu przestrzennego w tym walorów krajobrazowych i architektonicznych. Przyjęte w tym zakresie ustalenia obowiązującego planu pozostają aktualne. Podtrzymane zostały i dostosowane do obowiązujących wymogów ustalenia w zakresie terenów stanowiących szczególnie ważne miejsca dla tożsamości miasta, to jest terenu basenu oraz terenu przewidzianego pod lokalizację kościoła.

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

W granicach planu nie ma żadnych ustanowionych prawnie obszarów, ani obiektów prawnie chronionych w zakresie ochrony środowiska.

Ustalenia projektu planu nie wpływają na ustalone w obowiązujących planach warunki ochrony środowiska.

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

W granicach planu nie ma żadnych obszarów objętych ochroną konserwatorską.

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

Plan podtrzymuje ustalenia obowiązujących planów w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto w/w wymagania 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 ustalenie stawki procentowej w wysokości – 30%. Zakłada się, że ustalone parametry urbanistyczne wpłyną na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej.

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

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

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

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

W planie w stosunku do obowiązujących ustaleń wyznaczono miejsca lokalizacji zbiorników retencyjnych, które mają służyć gromadzeniu wód opadowych i roztopowych. Mają one spełniać rolę odbiornika wód opadowych z rejonu objętego planem miejscowym, co jest realizacją celu publicznego.

#### **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)**

Zarówno obowiązujące plany miejscowe jak i projekt niniejszy planu umożliwiają realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także uwzględnienie wniosków składanych do planu przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

#### **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 Burmistrz Miasta Kościerzyna zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Kościerzynie oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w internecie, o podjęciu przez Radę Miasta Kościerzyna uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 17.11.2016 r. do 08.12.2016 r. W dniu 05.12.2016 r. została zorganizowana w siedzibie przy ul. 3 Maja 9A dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Burmistrz wyznaczył termin na składanie uwag do projektu planu i prognozy do 22.12.2016 r.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach: od 27.01.2017 r. do 17.02.2017 r. Ponowną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowano w siedzibie przy ul. 3 Maja 9A w dniu: 17.02.2017 r.

Burmistrz wyznaczył termin na składanie uwag do projektu planu i prognozy do 03.03.2017 r.

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

Opracowując plan miejscowy Burmistrz Miasta Kościerzyna wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Jednym z podstawowych celów sporządzania planu miejscowego było dostosowanie ustaleń do stanu istniejącego. Stanowi to realizację oczekiwań właścicieli wybranych nieruchomości i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

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



Plan miejscowy opracowany jest dla terenów w dużej mierze zainwestowanych, o ustalonych funkcjach. Plan ma na celu uregulowanie stanu istniejącego. Ustalenia planu w tej sytuacji mają ograniczony wpływ na możliwość minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego i wpływ na intensyfikowanie wykorzystania transportu publicznego.

### **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. Dla komunikacji rowerowej dopuszczono możliwość wyznaczenia tras rowerowych w granicach istniejących dróg. Utrzymane zostały istniejące ciągi piesze.

### **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 część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej miasta. Zmiana wprowadza jedynie korekty ustaleń w zakresie zagospodarowania niewielkiej części terenów. Pozostałe ustalenia przeznaczeń obowiązujących planów pozostają bez zmian.

### **15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 2)**

Plan jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2010-2014 oraz uchwałą Nr LXXII/530/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 24 września 2014 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. 1 pkt. 3)**

Ustalenia projektu planu generalnie nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy. Jedynie dla części terenów przeznaczonych pod lokalizację zbiorników retencyjnych przewiduje się wykup gruntów prywatnych bądź zamianę.

## **III. PROCEDURA**

### **1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej**

Burmistrz Miasta Kościerzyna ogłosił, zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Kościerzyna uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 17.11.2016 r. do 08.12.2016 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie przy ul. 3 Maja 9A w dniu: 05.12.2016 r. o godz. 14.00 przybyło łącznie 15 osób.

W wyznaczonym terminie, tj. do 22.12.2016 r. do projektu planu wpłynęły 4 pisma z uwagami.

Burmistrz rozpatrzył uwagi i część z nich uwzględnił. W związku z uwzględnieniem uwag zaistniała konieczność powtórnego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach: od 27.01.2017 r. do 17.02.2017 r.

Na ponowną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie przy ul. 3 Maja 9A w dniu: 17.02.2017 r. o godz. 12.00 przybyły łącznie 4 osoby.

W wyznaczonym terminie, tj. do 03.03.2017 r. do projektu planu wpłynęło jedno pismo z uwagami.

Burmistrz po rozpatrzeniu uwag skierował projekt planu wraz listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia

przez Radę Miasta Kościerzyna.

## **2. Podstawa uchwalenia**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).