



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 15 listopada 2018 r.

Poz. 4412

Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 15.11.2018 12:35:01



### UCHWAŁA NR LVIII/631/2018 RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 10 października 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w Starogardzie Gdańskim**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, iż nie narusza się ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., ze zmianą wg Uchwały Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 113,46 ha.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – rysunku planu sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432.

- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

2. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) U – teren zabudowy usługowej,
  - e) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - f) MN,MW – zabudowa mieszkaniowa jedno lub wielorodzinna,
  - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - h) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
  - i) ZE,ZP – tereny zieleni ekologicznej lub zieleni urządzonej,
  - j) W – tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę,
  - k) R – tereny rolnicze,
  - l) R/W - tereny rolnicze stanowiące rezerwę na cele infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę,
  - m) R/ZP – tereny rolnicze oraz zieleni urządzonej,
  - n) W,U - teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę oraz tereny usług,
  - o) ZP,U – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
  - p) KDZ – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - q) KDL – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy lokalnej,
  - r) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - s) KDW – tereny komunikacyjne dróg wewnętrznych,
  - t) KDX – tereny komunikacyjne, ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne,
  - u) T – tereny infrastruktury technicznej , z zakresu telekomunikacji , stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) dopuszczalny rejon lokalizacji siedlisk w terenach rolnych;
- 8) istniejąca zielen do ochrony, w tym – szpalery drzew, grupy drzew i pojedyncze drzewa;
- 9) wymagana zielen izolacyjno-krajobrazowa w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;
- 10) obszar zakazu zabudowy - istniejącej zieleni, lokalnej podmokłości, niewielkich zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony;
- 11) istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;

- 12) istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
- 13) istniejący gazociąg s/c.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

4. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu bądź w wybranych strefach/rejonach oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu. Dla każdego z terenów obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Zapisy ustaleń szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

6. Zapisy ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenia, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna;
- 3) parametry wyposażenie, dostępność;
- 4) inne szczególne ustalenia.

7. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, wiat i infrastruktury technicznej.

8. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego z zakresu infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, chyba że w ustaleniach szczegółowych danego terenu jest to wykluczone.

9. W obszarze planu wszelkie projektowane stale i tymczasowe obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zasady ich oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Podane w § 11 (ustalenia szczegółowe) parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

11. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

12. W obszarze planu, nie określa się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, a także z zastrzeżeniem, iż do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ograniczeniami wynikającymi z położenia w granicach strefy ochrony ujęć wody „Południe” w Starogardzie Gdańskim. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy.

13. Parametry działek budowlanych, w tym minimalne szerokości frontów oraz minimalne powierzchnie działek nie dotyczą działek wydzielonych przed uchwaleniem planu.

**§ 3. 1. Przyjmuje się następujące definicje pojęć:**

- 1) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]; nie wlicza się powierzchni nie wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, markizy, tarasy, występy dachowe, szklarnie, ogrody zimowe, altany itp.;
- 2) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o więcej niż dwóch połaciach;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 70% szerokości frontu; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 6) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) stawka procentowa – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) teren – część obszaru planu wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczenia, oznaczona numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu; w każdym z terenów dopuszcza się sytuowanie dojazdów, dojeżdżalnic oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp., chyba że w ustaleniach szczegółowych wykluczono ich sytuowanie;
- 9) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 10) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;

- 11) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 12) zielen izolacyjno-krajobrazowa – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych w § 11, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometrię dachów, minimalna powierzchnie nowo wydzielanych z terenu działek budowlanych.

2. Ustala się nakaz ukształtowania pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Lubichowskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu, a także istniejących zadrzewień i zakrzewień, zieleni naturalnej wokół zbiorników wodnych, istniejących zbiorników i oczek wodnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono odstępstwo od tych zasad.

4. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej jak jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono dla danego terenu wykluczenie kondygnacji podziemnych.

6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej godnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

7. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Obszar planu usytuowany jest w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, obowiązują przepisy odrębne rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku<sup>3)</sup> dotyczące strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim.

---

<sup>3)</sup> Aktualnie Rozporządzenie nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 17 stycznia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 06.02.2014r. poz. 511) – dotyczy ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” w Starogardzie Gdańskim, zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2017r – zmieniające w/wym rozporządzenie – Dz. Urz. Woj. Pom. z 9 maja 2017r poz. 1617.

2. Ustala się nakaz włączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci inżynierskich wodociągów oraz kanalizacji sanitarnej, wyklucza się indywidualne studnie, wyklucza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, dla nowej zabudowy wyklucza się zbiorniki bezodpływowe szczelne.

3. Ustala się nakaz ochrony istniejących drzew, grup i szpalerów drzew, usytuowanych w granicach planu, w szczególności wskazanych na rysunku planu do ochrony i zachowania.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji w oparciu o przepisy odrębne.

5. Wyklucza się sytuowanie w terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, zieleni urządzonej obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu dla wydzielonych w planie terenów:

- 1) jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla terenów o symbolu MW i MN, MW, MW, U;
- 2) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla terenów o symbolu MN;
- 3) jak dla zabudowy usługowej – dla terenów o symbolu U, MU.

7. W zakresie ochrony litosfery i gleb ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na glebach pochodzenia organicznego, w szczególności w terenach wskazanych na rysunku planu jako tereny z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz degradacji powierzchni ziemi poprzez wysypywanie gruzu i odpadów.

8. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- 1) nakazuje się retencję i wykorzystanie wód opadowych w terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych oraz zieleni do celów użytkowych (ogrody działkowe, przydomowe) - w celu ochrony zasobów wód podziemnych;
- 2) wskazane, preferowane jest stosowanie w ciągach pieszo-jezdnich i drogach wewnętrznych, dojściach, dojazdach nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych;
- 3) nakaz zachowania zagłębień bezodpływowych i związanych z nimi lokalnych mokradeł (zakaz zabudowy, osuszania i zasypywania).

9. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, z preferencją dla następujących czynników grzewczych: gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna, kotły retortowe;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla odbiorców indywidualnych (panele słoneczne, przydomowe turbiny wiatrowe), przy czym w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych należy wykluczyć wykorzystanie gruntowych pomp ciepła, z uwagi na niezgodność z zakazami obowiązującymi na terenie strefy;
- 3) wyklucza się funkcje cechujące się wysoką emisją pyłów;
- 4) wskazane stosowanie technologii i surowców wpływających na ograniczanie emisji pyłu PM10;
- 5) nakaz likwidacji lub modernizacji istniejących źródeł emisji, których eksploatacja wpływa negatywnie na jakość powietrza.

10. W zakresie ochrony biosfery i krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę torfowisk i zbiorników wodnych wskazanych jako obszarów osnowy ekologicznej, w tym stanowisk roślin i zwierząt podlegających ochronie gatunkowej;

- 2) zachowanie lokalnych podmokłości i terenów bagiennych - zakaz odwodnień i zasypywania – dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania dla celów rekreacyjnych i w ramach zieleni urządzonej;
- 3) zakaz parcelacji i grodzenia działek w sąsiedztwie oczek wodnych i podmokłości oraz w ich najbliższym otoczeniu;
- 4) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń betonowych, niekorzystnych krajobrazowo i powodujących eliminację możliwości migracji drobnych kręgowców (m.in. płazów) pomiędzy biotopami na terenie opracowania;
- 5) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (nr AZP 20-42,45), figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, lokalizacja stanowiska pokazana została na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust 1, wszelkie prace ziemne związane z inwestycjami wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogardu Gdańskiego.

2. Tereny komunikacyjne w obszarze planu należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakaz lokalizowania miejsc postojowych poza wyznaczonymi organizacją ruchu;
- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych wodociągów komunalnych zlokalizowanych w ulicach: Lubichowskiej, Skośnej, Korytybskiej, Bohaterów Getta, Malinowej, Zachodniej;
- 2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w §11 i 12 określają inne zasady;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi techniczne; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowych, w tym sieci technologicznych (wody surowej) w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach zieleni – oznaczonych jako ZP lub ZE, a także w terenach rolnych stanowiących rezerwę na cele infrastruktury i związanych z ochroną ujęcia – oznaczonych jako R/W;
- 5) do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu terenów, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 6) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę obszaru planu dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu projektowanymi kolektorami grawitacyjnymi i tłocznymi usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, a także w terenach zieleni urządzonej ZP, zieleni ekologicznej ZE bądź terenach R/W; odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych usytuowanych w granicach planu i w sąsiedztwie poza obszarem planu, w ulicach: Lubichowskiej i Skośnej oraz Malinowej i Zachodniej, Korytybskiej i Bohaterów Getta;
- 2) wszystkie nowe budynki muszą być podłączone do kanalizacji; w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a istniejące zbiorniki bezodpływowe obsługujące istniejącą zabudowę dopuszcza się wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) ustala się zakaz wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 11 i 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do projektowanego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanego w terenach dróg, do projektowanej kanalizacji deszczowej w granicach planu i poza obszarem planu w ulicach: Lubichowskiej i Skośnej lub projektowanych w ulicach sąsiednich do granic opracowania;
- 2) ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.;
- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji, sieci i urządzeń, kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w § 11 i 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) wyklucza się urządzenie parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie i projektowanych w obszarze planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej napowietrznej linii energetycznej wn 110 kV wraz z jej strefą ograniczeń w zagospodarowaniu- ochronną szerokości 20 m od osi linii, pokazaną na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);



- 5) w pasie oznaczonym na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) jako strefa ograniczeń - ochronna linii energetycznej 110 kV wyklucza się sytuowanie zabudowy oraz drzew, sposób zagospodarowania na etapie projektowania budowlanego wymaga uzgodnienia z właścicielem lub użytkownikiem linii;
- 6) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić należy istniejące linii napowietrzne 15 kV wraz z ich strefą ochronną – ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), sposób zagospodarowania strefy wymaga uzgodnień z zarządcą sieci;
- 7) w pasie strefy ograniczeń – strefie ochronnej linii napowietrznej elektroenergetycznej - obowiązują przepisy odrębne dot. dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych, a budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych; ograniczenia nie obowiązują po skablowaniu linii; w pasie strefy ograniczeń wzdłuż linii ustala się zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu obiektów produkujących energię elektryczną z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem gruntowych pomp ciepła (ze względu na położenie w strefie ochrony ujęć wody).

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych (zapewniających dotrzymanie standardów emisji zgodnych z przepisami odrębnymi) bądź bezemisyjnych usytuowanych w poszczególnych terenach, ewentualnie z sieci projektowanych gazowych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania, w tym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników indywidualnych, wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym za pomocą przydomowych zbiorników gazu płynnego;
- 4) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejących i projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, włączonych do systemu sieci miejskich istniejących w ulicach Lubichowskiej i Skośnej lub w ulicach sąsiednich do obszaru objętego planem;
- 5) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 6) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą też rosnąć drzewa; wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej dopuszczalne są wyłącznie w terenach, dla których ustalenia ogólne bądź szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania oraz takich, w których możliwe jest dotrzymanie wymaganych przepisami dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

4) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu w terenie 60.T stacji bazowej telekomunikacyjnej telefonii komórkowej, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych<sup>4)</sup> w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; odpady należy wywozić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 2) w granicach poszczególnych terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) odpady technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami.

8. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych, za zgodą i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

9. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej) nie obowiązują w przypadkach modernizacji, przebudowy sieci ze zmianą lokalizacji trasy; dopuszcza się przebudowy polegające na przeniesieniu trasy w linie rozgraniczające terenów komunikacyjnych lub w pasy pomiędzy linią rozgraniczenia terenu komunikacyjnego a linią zabudowy.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: droga powiatowa – ul. Lubichowska oraz drogi gminne: ul. Zachodnia, ul. Skośna, Bohaterów Getta, Malinowa, Korytybska oraz projektowane drogi publiczne lokalne.

2. Połączenia wewnętrzne drogowe będą realizowane drogami publicznymi klasy KDL, KDD oraz drogami wewnętrznymi KDW i ciągami pieszo-jezdnymi KDX.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, a także wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg ustalono inaczej.

4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w § 12 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust 8.

5. Zakłada się wyposażenie układu ulic lokalnych i dojazdowych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w pasach ciągów pieszo – jezdnych i pieszych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

6. W obszarze planu dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych oraz lokalnych, a także wewnętrznych i w pasie ciągów pieszo-jezdnymi.

---

<sup>4)</sup> Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu drogi powiatowej - ulicy zbiorczej – ul. Lubichowskiej. Dopuszcza się trasy komunikacji publicznej w drogach i ulicach w obszarze planu, stosownie do zasad organizacji ruchu.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania:

- 1) należy ograniczyć parkowanie na ulicach lokalnych oznaczonych symbolem [KDL];
- 2) w obszarach ulic dojazdowych [KDD] parkowanie dopuszczone zgodnie z zasadami ruchu drogowego;
- 3) w ciągach pieszo-jezdnych [KDX] parkowanie wykluczone;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych – w ilościach i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.

9. Ustala się dla obszaru planu następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, przy czym wskaźnik obejmuje także miejsca w garażu usytuowanym na własnym terenie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1,5 msc./mieszkanie nie mniej niż 1 msc, a w zabudowie siedliskowej (w terenach 18.R oraz 70.R) 2 msc./mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW oraz MN,MW a także MW,U i MU) - 1 miejsce/mieszkanie;
- 3) dla zabudowy usługowej w zależności od programu użytkowego, parkingi lokowane na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora:
  - a) obiekty handlowo – usługowe - 2 msc. post./100 m<sup>2</sup>. pow. użytkowej usługi i 1 msc/4 zatrudnionych nie mniej niż 1 msc,
  - b) obiekty usług rzemiosła, hurtownie, składy itp. - 3 msc post./100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi i 1 msc/4 zatrudnionych,
  - c) restauracje, kawiarnie, obiekty gastronomiczne - 10 msc./100 msc. konsumpcyjnych i 1 msc/4 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 4) dla parkingów w terenach usług (U, MN,U czy MW,U) ustala się wymóg zapewnienia miejsc – stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100;
- 5) dla niewielkich obiektów usługowych o pow. użytkowej do 30 m<sup>2</sup> odstępuje się od określania wymaganej liczby miejsc postojowych;
- 6) wyklucza się parkowanie w terenach zieleni urządzonej ZP, zieleni ekologicznej ZE oraz w terenach R/W, a w terenach R wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych poza rejonem lokalizacji siedlisk.

10. Wymagany minimalny wskaźnik miejsc postojowych określony w ust 9 obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

11. Obsługa komunikacyjna, dojazdy do poszczególnych terenów – z przyległych do terenu dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych bądź z wydzielonych z danego terenu dojazdów. Wskazane dojazdy z dróg niższej klasy technicznej. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z ulicy Lubichowskiej, a dla terenów 37.MU i 36.MU realizację nowych zjazdów w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

12. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych oraz przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istn. i proj. infrastruktury technicznej.

## **§ 10. Stawki procentowe.**

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 30% dla terenów: 37.MU, 42.MU, 49.MN,MW, 75.MN, 80.MN, 81.MU.
2. Ustala się stawki procentowe w wysokości 10% dla terenów 1.MN, 35.U, 36.MU, 41.U, 43.MN, 48.MN.
3. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust 1 i 2 ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

## **Rozdział II. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.**

#### **1. Ustalenia dla terenów 1.MN, 3.MN**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 1.MN- pow. ok.2,38ha, 3.MN- pow. ok.3,16ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) intensywność zabudowy : minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych zgodnie z § 9 ust 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 35m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 1500m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) dla terenu 1.MN – w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji deszczowej kd500 , przebieg sieci pokazano na rysunku planu,
  - b) dla terenu 3.MN - w zagospodarowaniu uwzględnić strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 6, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
- b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust 6.

2. Ustalenia dla terenów **2.ZE, 23.ZE, 21.ZE, 29.ZE**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 2.ZE o pow. ok.2,58ha, 23.ZE o pow. ok.2,47ha, 21.ZE, ZP o pow. ok. 0,23ha, 29.ZE o pow. ok.4,64ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni ekologicznej, a w terenie 29.ZE także zieleni leśnej, w terenie 21.ZE,ZP także zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- zielen naturalna, nieurządzona,
- dopuszcza się zadrzewienia, zalesienia, z zastrzeżeniem pkt 6 lit a,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe,

b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, parkowanie pojazdów;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : nie występuje potrzeba ustalania;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
- b) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów jako gruntów rolnych bez zabudowy, z zakazem sytuowania siedlisk i zabudowy zagrodowej.

3. Ustalenia dla terenów **4.W, 13.W, 19.W, 27.W, 31.W, 59.W, 72.W, 78.W**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 4.W o pow. ok.0,04ha, 13.W o pow. ok.0,08ha, 19.W o pow. ok. 0,37ha, 27.W o pow. ok.0,24ha, 31.W o pow. ok.0,16ha, 59.W o pow. ok.0,35ha, 72.W o pow. ok.0,07ha, 78.W o pow. ok.0,07ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, istniejące i projektowane studnie wraz z ich strefami ochrony bezpośredniej:

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń towarzysząca, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenu 31.W uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.
- 4. Ustalenia dla terenów 5.R/W, 12.R/W, 17.R/W, 26.R/W, 28.R/W, 30.R/W, 33.R/W, 69.R/W, 73.R/W, 74.R/W, 77.R/W**
- 1) symbol i powierzchnia terenu: 5.R/W o pow. ok.5,31ha, 12.R/W o pow. ok.1,78ha, 17.R/W o pow. ok.3,07ha, 26.R/W o pow. ok.4,98ha, 28.R/W o pow. ok.6,16ha, 30.R/W o pow. ok.2,57ha, 33.R/W o pow. ok.1,55ha, 69.R/W o pow. ok.0,26ha, 73.R/W o pow. ok.0,28ha, 74.R/W o pow. ok.0,36ha, 77.R/W o pow. ok.2,26ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny rolnicze stanowiące rezerwę na cele infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń towarzysząca, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone:
    - budynki, parkowanie pojazdów,
    - wyklucza się zadrzewienia, zalesienia, zieleń wysoka dopuszczalna jedynie jako uzupełniająca już istniejące skupiska zieleni;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenów 5.R/W, 26.R/W, 28.R/W uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

- b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów jako gruntów rolnych bez zabudowy, z zakazem sytuowania siedlisk i zabudowy zagrodowej,
- b) w terenie 28.R/W nakaz uporządkowania terenu poprzez likwidację składowania odpadów w tym gruzu i ziemi z wykopów - dotyczy dz. geod. 13/44 obr. 32.

**5. Ustalenia dla terenów 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 20.MN, 22.MN, 24.MN, 25.MN**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 6.MN o pow. ok.0,64ha, 7.MN o pow. ok.1,25ha, 8.MN o pow. ok. 0,75ha, 9.MN o pow. ok. 0,73ha, 10.MN o pow. ok. 0,85ha, 14.MN o pow. ok. 0,24ha, 15.MN o pow. ok. 0,62ha, 16.MN o pow. ok. 0,46ha, 20.MN o pow. ok. 3,09ha, 22.MN o pow. ok. 0,91ha, 24.MN o pow. ok. 2,11ha, 25.MN o pow. ok. 0,66ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna - 0,75,
- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 900m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 30m,
- b) ) minimalna powierzchnia działek – 900m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) dla terenów 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 20.MN, 22.MN, 24.MN - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
- b) w terenie 20.MN uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w terenie 22.MN nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- d) w zagospodarowaniu terenu 9.MN należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),
- e) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
- b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust. 6.

**6. Ustalenia dla terenów 11.ZP, 54.ZP, 57.ZP, 76.ZP**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 11.ZP o pow. ok.0,87ha, 54.ZP o pow. ok.0,27ha, 57.ZP o pow. ok.1,09ha, 76.ZP o pow. ok.0,64ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenów 54.ZP, uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - b) w terenach 54.ZP, 57.ZP uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:



- a) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów jako gruntów rolnych bez zabudowy, z zakazem sytuowania siedlisk i zabudowy zagrodowej,
- b) w terenie 76.ZP ustala się nakaz sytuowania zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż południowej granicy terenu, jak pokazano na rysunku planu.

#### 7. Ustalenia dla terenów **18.R, 70.R**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 18.R o pow. ok.3,97ha, 70.R o pow. ok 7,60ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny rolnicze;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - w miejscach wskazanych na rysunku planu dopuszcza się sytuowanie siedlisk rolniczych, zasięg - rejon lokalizacji określono orientacyjnie, przy czym dopuszcza się sytuowanie maksymalnie 1 domu mieszkalnego,
    - budynki gospodarcze, garaż o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki inwentarskie, hodowlane,
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy, sytuowanie budynków – budynki sytuować wyłącznie w rejonie wskazanym na rysunku planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – maksymalna pow. zabudowy dla budynków mieszkalnych - 400m<sup>2</sup>, dla budynków towarzyszących łącznie nie więcej jak 75m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - d) intensywność zabudowy: min 0, maksimum – 0,05,
  - e) parkowanie dla zabudowy siedliskowej - zgodnie z § 9 ust. 9, parkowanie wyłącznie na części terenu stanowiącej rejon lokalizacji siedliska;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - budynków głównych – mieszkaniowych do 10m, budynków towarzyszących do 6m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenów 18.R, 70.R uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - b) w terenie 18.R uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia – w terenie 70.R dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust. 6.

## 8. Ustalenia dla terenu **34.W,U**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 34.W,U o pow. ok.2,94ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, w tym siedziba przedsiębiorstwa obsługującego zaopatrzenie w wodę, funkcje usługowe z zakresu administracji, biurowe, magazynowe, techniczno-gospodarcze, związane z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa; zieleni, parkingi, urządzenia towarzyszące;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu,
    - dopuszcza się sytuowanie zabudowy o charakterze tymczasowym (np. obiekty gospodarcze, magazynowe) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o funkcjach niekolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenu, dla obsługi ustalonego przeznaczenia,
    - dopuszcza się sytuowanie obiektów magazynowych, gospodarczych, związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – sytuowanie obiektów, budowli i sposobów zagospodarowania nie do pogodzenia z przepisami wynikającymi z ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, w szczególności obiektów magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach odrębnych na podstawie prawa wodnego;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 0,30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,65, maksymalna do 1,30;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna, zgodna z potrzebami technologicznymi,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt; dla budowli nie wyżej jak 50 m npt,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
  - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, w tym dla potrzeb dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-jezdných, zieleni, a także dla potrzeb sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, działka taka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub do drogi 0.28.KDW poprzez wydzielone dojazdy lub ustanowione służebności;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,

- b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleni wysoka,
- c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
  - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce/10 osób zatrudnionych,
  - minimum 10 miejsc dla klientów – korzystających z usług,
- d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

e) ustala się nakaz zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

9. Ustalenia dla terenu **35.U**

1) symbol i powierzchnia terenu: 35.U o pow. ok.0,68ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, administracji;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
- sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje mieszkalne, usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,90,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,
- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,

b) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m<sup>2</sup>,

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
- b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zielen wysoka,
- c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dojazdy z drogi 028.KDW i/lub z ulicy Lubichowskiej,
- c) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

10. Ustalenia dla terenów: **36.MU, 37.MU, 42.MU**

1) symbol i powierzchnia terenu: 36.MU o pow. ok.0,69 ha, 37.MU o pow. ok. 1,41 ha, 42.MU o pow. ok. 1,50ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się na jednej działce budowlanej zarówno oddzielne funkcje mieszkaniowe jak i usługowe, jak też funkcje mieszane, w tym usługi w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkaniowe;

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp.;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 50%, a dla zabudowy usługowej – 30%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,05,
- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
- c) geometria dachów, pokrycie dachów:
  - dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 15-45 stopni,
  - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

## 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 22m,
- b) minimalna powierzchnia działek – 1000m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

## 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) dla terenów 36.MU, 37.MU, 42.MU - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
- b) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zielen wysoka, dopuszcza się przerwy w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Lubichowskiej, związane ze zjazdami,
- d) dla zabudowy usługowej wymagającej placów manewrowych i parkingowych dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w § 4 ust 3 dot. nakazu zachowania istniejącego ukształtowania terenu,
- e) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

## 7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
- b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust. 6,
- c) dla terenów 36.MU oraz 37.MU dopuszcza się zjazdy z ul. Lubichowskiej.

11. Ustalenia dla terenu **40.ZP,U**

## 1) symbol i powierzchnia terenu: 40.ZP,U o pow.0,38ha;

## 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce z dopuszczeniem sytuowanie niewielkich usług z zakresu handlu detalicznego, usług administracji, nieuciążliwych usług obsługi ludności;

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zielen, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty usługowe,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje mieszkaniowe, usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi ochrony zdrowia, sportu i rekreacji;

## 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 5%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
- d) intensywność zabudowy: minimum 0, maksimum 0,15,
- e) parkowanie dla funkcji usługowych- zgodnie z § 9 ust. 9;

## 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 6m,

- b) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - c) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

## 12. Ustalenia dla terenu 41.U

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 41.U o pow. ok.0,70ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, administracji, obsługi samochodów z wyłączeniem stacji paliw;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
  - sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,
  - istniejąca zabudowa mieszkalna lub funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością (dla prowadzącego usługi, dla technologa, stróża itp.),
- b) funkcje i obiekty wykluczone – usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,60,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
  - b) ) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 10 m npt,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
  - b) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 900m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
- b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zielen wysoka,
- c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9,
- d) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

13. Ustalenia dla terenów **32.MN, 38.MN, 39.MN, 80.MN**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 32.MN o pow. ok. 1,54ha, 38.MN o pow. ok. 0,75 ha, 39.MN o pow. ok. 0,60ha, 80.MN o pow. ok. 1,06ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - usługi nieuciążliwe wbudowane w formie lokali, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna do 0,90;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 9 m npt,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 900m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 25m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
- b) w zagospodarowaniu terenów 32.MN, 38.MN, 80.MN uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
- c) w terenie 39.MN uwzględnić istniejącą sieć kanalizacyjną, pokazaną na rysunku planu, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),
- d) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleni wysoka,
- e) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi- zgodnie z § 9 ust. 9;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

14. Ustalenia dla terenu **44.U**

1) symbol i powierzchnia terenu: 44.U o pow. ok.0,34ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, administracji;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
- sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje mieszkalne, usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna do 0,60;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 10 m npt,
- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 900m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi- zgodnie z § 9 ust. 9,
  - c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - d) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej, pokazanej na rysunku planu zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci);
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
  - b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.
- 15. Ustalenia dla terenów 43.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 50.MN**
- 1) symbol i powierzchnia terenu: 43.MN o pow. ok. 0,35ha, 45.MN o pow. ok.0,27ha, 46.MN o pow. ok. 0,43ha, 47.MN o pow. ok. 1,04ha, 48.MN o pow. ok. 1,11ha, 50.MN o pow. ok. 0,67ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) intensywność zabudowy : minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,

- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 20m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 600m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w terenie 50.MN - uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenach 43.MN, 47.MN, 48.MN, 50.MN - w zagospodarowaniu terenu przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - c) w zagospodarowaniu terenów 47.MN, 48.MN i 50.MN należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),
  - d) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
  - b) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości.

#### 16. Ustalenia dla terenu **49.MN,MW**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 49.MN,MW o pow. ok.1,09ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolnostojącą lub szeregową,
  - b) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną,
  - c) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali zajmujących nie więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - d) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., obiekty usługowe wolnostojące lub dobudowane;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,75,

- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy:
    - dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży,
    - poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci,
  - c) w zagospodarowaniu terenu przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu;
- 7) inne ustalenia: nakaz uporządkowania terenu poprzez likwidację składowania odpadów, w tym gruzu i ziemi z wykopów.

#### 17. Ustalenia dla terenów **55.MN, 56.MN, 58.MN**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 55.MN o pow. ok. 0,62ha, 56.MN o pow. ok. 2,37ha, 58.MN o pow. ok. 0,74ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, obowiązujące linie zabudowy w terenach 55.MN i 56.MN zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 30m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 1000m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia: dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych.

#### 18. Ustalenia dla terenów **51.MW,U**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 51.MW,U o pow. ok.0,11ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe w formie lokali wbudowanych lub samodzielnych obiektów usługowych,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – garaże wolnostojące lub dobudowane, budynki gospodarcze;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,75,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy: usługi w formie wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku wielorodzinnego,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

#### 19. Ustalenia dla terenu **52.U**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 52.U o pow. ok. 0,09ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje mieszkaniowe;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,10, maksymalna - 0,80,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy: dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - budynki główne do 10m, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu (zakaz nadbudowy budynku o wysokości powyżej 10m), budynki towarzyszące do 6m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
  - a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
  - b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

#### 20. Ustalenia dla terenów **53.MN, 67.MN**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 53.MN o pow. ok.0,26ha, 67.MN o pow. ok. 0,70ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali zajmujących nie więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,

- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., obiekty usługowe wolnostojące lub dobudowane;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 35%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,05,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy: dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45 stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - b) w terenie 67.MN uwzględnić w zagospodarowaniu terenu przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - c) w zagospodarowaniu terenu 53.MN należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci).

#### 21. Ustalenia dla terenu **64.MN,MW**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 64.MN,MW o pow. ok.0,19ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub i /lub wielorodzinnej,
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali zajmujących nie więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., obiekty usługowe wolnostojące lub dobudowane;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) ) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,90,

- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy:
    - dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia posadzek kondygnacji parteru nie wyżej jak 1,0m npt przy wejściu,
    - zabudowa jednorodzinna w formach wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, przy czym nie dopuszcza się łączenia w liniach rozgraniczających terenu zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z szeregową,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12m dla zabudowy wielorodzinnej, 9m dla zabudowy jednorodzinnej,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – forma i geometria dachu dowolna z zastrzeżeniem, że w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi zgodnie w rysunku planu różnica kąta nachylenia dachu nie może przekraczać 10°,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, pokazaną na rysunku planu, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci,
  - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.
- 22. Ustalenia dla terenów **62.MU, 63.MU, 65.MU, 66.MU**
- 1) symbol i powierzchnia terenu: 62.MU o pow. ok. 0,36ha, 63.MU o pow. ok. 0,22ha, 65.MU o pow. ok. 0,18ha, 66.MU o pow. ok. 0,30ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się na jednej działce budowlanej zarówno oddzielne funkcje mieszkaniowe jak i usługowe, jak też funkcje mieszane, w tym usługi w formie lokali wbudowanych w obiekty mieszkaniowe:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp.;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,90,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

- b) maksymalna wysokość zabudowy - budynki główne do 9m, budynki towarzyszące do 6m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dowolna z zastrzeżeniem, że w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi zgodnie w rysunku planu różnica kąta nachylenia dachu nie może przekraczać 10°, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) dla terenów 62.MU, 63.MU - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - b) w zagospodarowaniu terenu 63.MU należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci,
  - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,
  - b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia § 4 ust. 6.

### 23. Ustalenia dla terenu **60.T**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 60.T o pow. ok. 0,03ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, istniejący teren stacji bazowej telefonii komórkowej;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń towarzysząca, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: zgodnie z potrzebami technologicznymi, wysokość nie wyżej jak 60m npt;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia: obowiązują ustalenia § 8 ust. 6 pkt 4.

### 24. Ustalenia dla terenu **61.U**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 61.U o pow. ok.1,42ha;



- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu, handlu hurtowego, rzemiosła (w tym produkcja mebli, zakład stolarski, tapicerski itp.), administracji, innych usług;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- istniejące obiekty drobnej produkcji,
  - magazyny, składy z wykluczeniem magazynowania produktów sypkich lub pyłących składowanych na otwartym powietrzu,
  - usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
  - lokalizacja zieleni towarzyszącej,
  - sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,
- b) funkcje i obiekty wykluczone:
- funkcje mieszkalne,
  - usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji,
  - nowe zakłady przemysłowe, nowe obiekty produkcyjne;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
  - c) ) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 1,20;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
  - b) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 800m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleni wysoka,
  - c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi- zgodnie z § 9 ust. 9;
- 7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

#### 25. Ustalenia dla terenu **68.R/ZP**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 68.R/ZP o pow. ok. 2,35ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren gruntów rolnych oraz zieleni urządzonej-parki, skwery, zieleńce, ogrody, uprawy ziół;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu plac zabaw, niewielkie boisko itp., wiaty, altany, niewielkie obiekty gospodarcze o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki inne niż dopuszczone w lit. a, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – łącznie pow. zabudowy nie większa jak 100m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - d) intensywność zabudowy : minimum 0, maksimum 0,02;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: wysokość do 5m, forma zabudowy i geometria dachów dowolne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - b) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia: istniejące zadrzewienie wzdłuż ul. Skośnej do zachowania i ochrony.

#### 26. Ustalenia dla terenu **71.MU**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 71.MU o pow. ok. 0,74ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługi z zakresu handlu, handlu hurtowego, rzemiosła, administracji, innych usług;
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - istniejące obiekty drobnej produkcji, w tym produkcja elementów betonowych budowlanych,
    - magazyny, składy z wykluczeniem magazynowania produktów sypkich lub pyłących składowanych na otwartym powietrzu,
    - usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
    - lokalizacja zieleni towarzyszącej,

- sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone:

- usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji,
- nowe zakłady przemysłowe, nowe obiekty produkcyjne;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,90;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,
- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 800m<sup>2</sup>;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
- b) uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
- c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9,
- d) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

**27. Ustalenia dla terenu 75.MN**

1) symbol i powierzchnia terenu: 75.MN - pow. ok. 2,08ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;

## 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

## 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
- d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

## 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 35m,
- b) minimalna powierzchnia działek – 1500m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

## 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

## 7) inne ustalenia:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
- b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia § 4 ust. 6.

28. Ustalenia dla terenu **79.MN**

## 1) symbol i powierzchnia terenu: 79.MN- pow. ok.0,48ha;

## 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;

## 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi 03.KDL i 034.KDW zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 25m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 1500m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony , zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dojazdy wyłącznie z drogi 03.KDL (ul. Skośna), wyklucza się dojazdy z drogi wewnętrznej 034.KDW,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych.

#### 29. Ustalenia dla terenu **81.MU**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 81.MU o pow. ok. 1,38 ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługi z zakresu handlu, handlu hurtowego, rzemiosła, administracji, innych usług, mieszkanie jako funkcja towarzysząca, zajmująca mniej jak 50% powierzchni całkowitej budynków;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - obiekty usługowe, magazynowe z wykluczeniem magazynowania produktów sypkich lub pyłących składowanych na otwartym powietrzu,
  - funkcje mieszkaniowe jako lokale wbudowane integralnie związane z prowadzoną działalnością bądź jako oddzielny budynek wolnostojący lub dobudowany do budynku usługowego,

- lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu oraz zieleni towarzyszącej,
  - sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone: usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,90;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
  - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-100 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - b) uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
  - c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9;
- 7) inne ustalenia: dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

## **§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.**

### **1. Ustalenia dla terenu 06.KDZ**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 06.KDZ o pow. ok.0,06ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga publiczna klasy zbiorczej, poszerzenie pasa drogowego ul. Lubichowskiej;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność - szerokość pasa 6m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą,
  - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

## 2. Ustalenia dla terenów **KDL**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 01.KDL (fragment ul. Korytybskiej, poszerzenie istniejącego pasa drogowego) o pow. ok. 1,33ha, 02.KDL (fragment ul. Skośnej) o pow. ok. 0,42ha, 03.KDL (fragment ul. Skośnej) o pow. ok. 0,11ha, 04.KDL (fragment ul. Zachodniej) o pow. ok. 0,11ha, 05.KDL (projektowana - łącząca ul. Lubichowską z ul. Korytybską) o pow. ok. 0,60ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga publiczna klasy lokalnej, istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się odcinkowo realizację zatok postojowych, zgodnie z organizacją ruchu,
  - c) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy, zjazdu dopuszczalne na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą,
  - b) nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową,
  - c) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
  - d) wskaźniki dot. ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
  - e) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

## 3. Ustalenia dla terenów **KDD**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 07.KDD (fragment ul. Boh. Getta) o pow. ok. 0,27ha, 08.KDD (fragment ul. Boh. Getta) o pow. ok. 1,04ha, 09.KDD (fragment ul. Malinowej) o pow. ok. 0,34ha, 010.KDD (fragment ul. Jeżynowej) o pow. ok. 0,08ha, 011.KDD (fragment ul. Jeżynowej) o pow. ok. 0,12ha, 012.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,41ha, 014.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,31ha, 015.KDD (ul. Rodzinna) o pow. ok. 0,14ha, 016.KDD (ul. Braterska) o pow. ok. 0,14ha, 017.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,13ha, 018.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,30ha, 019.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,65ha, 020.KDD (fragment ul. Skośnej) o pow. ok. 0,25ha; 027.KDD o pow. ok. 0,19 ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga publiczna klasy lokalnej, istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów zgodnie z właściwymi przepisami ruchu drogowego,
  - c) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy, zjazdu dopuszczalne na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą,
  - b) nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową,
  - c) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
  - d) wskaźniki dot. ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
  - e) teren 8.KDD w części położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 6, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu,

- f) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

#### 4. Ustalenia dla terenów **KDW**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 021.KDW o pow. ok. 0,17ha, 022.KDW o pow. ok. 0,24ha, 023.KDW o pow. ok. 0,14ha, 024.KDW o pow. ok. 0,06ha, 025.KDW o pow. ok. 0,09ha, 026.KDW o pow. ok. 0,03ha, 028.KDW o pow. ok. 0,07ha, 029.KDW o pow. ok. 0,07ha, 030.KDW o pow. ok. 0,05ha, 031.KDW o pow. ok. 0,07ha, 032.KDW (fragment ul. Skośnej) o pow. ok. 0,41ha, 033.KDW o pow. ok. 0,20ha, 034.KDW o pow. ok. 0,51ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga wewnętrzna, w tym istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową;
  - c) wskaźniki dot. ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
  - d) teren 025.KDW położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 6, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

#### 5. Ustalenia dla terenu **KDX**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 035.KDX o pow. ok. 0,11ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ciąg pieszo-jezdny lub pieszo-rowerowy;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie dopuszcza się wyznaczania miejsc parkingowych,
  - c) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tereny urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

### **Rozdział III. Ustalenia końcowe**

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

**§ 14.** W granicach niniejszego planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej i Zachodniej w Starogardzie Gdańskim przyjęty Uchwałą nr XLVI/443/2006 Rady Miasta Starogard Gdański z dn. 13 września 2006r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 08 lutego 2007r Nr 33 poz. 486;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej i Zachodniej w Starogardzie Gdańskim (obszar



strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, terenu ochrony pośredniej) dla obszarów oznaczonych symbolami: „39.W,U”, „016KDW” i „34.ZP”- przyjęta Uchwałą Nr XXIV/222/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 marca 2016 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dn.07.06.2016r. poz. 2117;

- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej Zachodniej w Starogardzie Gdańskim przyjęta Uchwałą Nr IX/75/2011 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 15 czerwca 2011 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. 2011.81.1720 z dnia 2011.07.07.

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/631/2018

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 10 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w Starogardzie Gdańskim**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Starogard Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Miasta Starogard Gdański rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od dnia 13 sierpnia 2018 r. do dnia 11 września 2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański. W dniu 21 sierpnia 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2017r poz. 1073 ze zm.): do 25 września 2018 r.

3. W ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami:

1/ pismo wniesione w dn. 28.08.2018r (wpływ dn. 07.09.2018 r.) – dotyczące dz. geod. 2/4 i dz. 12/2 obręb 30, z uwagami w zakresie ustaleń dla terenów 36.MU, 013.KDD, 37.MU, 027.KDW:

1.1 Wniosek o usunięcie z rysunku planu na terenie dz. 2/4 obr. 30 (teren 36.MU) oznaczenia symbolizującego rów do zachowania, gdyż nie jest to zgodne ze stanem faktycznym - **uwaga została uwzględniona** poprzez korektę rysunku planu, a także usunięcie w par. 11 ust. 10 pkt 6 zapisu „w terenie 36.MU w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić istniejący rów”

1.2 Wniosek o likwidację, usunięcie drogi 013.KDD jako kolidującej z planowanym zamierzeniem na dz. 2/4 obr. 30, niepotrzebnie dzielącą teren na dwie części, zwłaszcza wobec drogi 027.KDW (oznaczenie z projektu wyłożonego do publicznego wglądu) także projektowanej do wydzielenia z terenu dz. 2/4 – **uwaga została uwzględniona** poprzez odpowiednie korekty rysunku oraz tekstu planu, ze względu na zgodny postulat zgłoszony przez właściciela dz. geod. 12/2 obr 30, dot. obsługi komunikacyjnej terenów przedstawiony w uwadze z dn. 24.09,

1.3.Wniosek o dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów z ul. Lubichowskiej i wykonania nowych zjazdów dla terenów przyległych do pasa drogowego tj. zmianę zapisów par. 9 ust 11 dot. zasad obsługi komunikacyjnej - **uwaga została uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały; dodano do ust. 11 treść: „Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z ulicy Lubichowskiej, a dla terenów 37.MU i 36.MU realizację nowych zjazdów w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.”

1.4. Wniosek o dopuszczenie sytuowania zbiorników szczelnych bezodpływowych na nieczystości ciekłe (ścieki bytowe) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w okolicy – **uwaga nie została uwzględniona** ze względu na uwarunkowania prawne obszaru planu i położenie w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, dla której obowiązują przepisy ustawy prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z 2014r., zmienione 13.04.2017 r. (opublikowane w Dz. Urz. Woj. Pom. z 9 maja 2017 r. poz. 1617),

1.5 Wniosek o usunięcie z ustaleń planu dla dz. 2/4 obr 30 zapisu określonego w par. 4 ust 3 uchwały nakazującego zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu, gdyż nakaz taki ze względu na znaczne deniwelacje terenu w sytuacji planowanego przedsięwzięcia usługowego nie jest możliwy do spełnienia - **uwaga została uwzględniona** poprzez korekty ustaleń:

- w par. 4 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ust 3 otrzymał brzmienie:

*„3. Ustala się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu. a także istniejących zadrzewień i zakrzewień, zieleni naturalnej wokół zbiorników wodnych, istniejących zbiorników i oczek wodnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono odstępstwo od tych zasad.”*

- w par. 11 ust 10 (ustalenia dla terenów 36.MU, 37.MU, 42.MU) w pkt 6 lit d otrzymała brzmienie:

*„d) dla zabudowy usługowej wymagającej placów manewrowych i parkingowych dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w § 4 ust 3 dot. nakazu zachowania istniejącego ukształtowania terenu,”*

1.6 Wniosek o zmiany zapisów par. 8 ust. 3 pkt 2 dot. wód opadowych na „zaleca się retencjonowanie wód opadowych” lub „dla zabudowy usługowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej miejskiej” – uwagi nie uwzględnia się, ze względu na brak kanalizacji deszczowej w chwili obecnej, nakaz retencjonowania wód na terenie inwestycji powinien być podtrzymany, zachowuje się ustalenie par. 8 ust. 3 pkt 2 „2)ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.”

1.7. Wniosek o zmiany ustaleń szczegółowych zawartych w par. 11 ust. 10 odnoszących się do dz. 2/4 obr.30: zmianę wskaźnika maksymalnego dopuszczalnego procentu powierzchni zabudowy z 35% na 40%, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% dla usług na 30%, a także o dopuszczenie bilansowania wskaźników zagospodarowania terenu pomiędzy terenami 36.MU, 37.MU i 42.MU w odniesieniu do działek budowlanych należących do jednego inwestora ; wniosek o zmiany ustaleń dla geometrii dachów z 30-45stopni nachylenia połąci na 15-45stopni, a dla usług dopuszczenie dachów płaskich; dopuszczenie zjazdów z ul. Lubichowskiej oraz zmiany zapisów dot. zieleni izolacyjno-krajobrazowej, tak by dla zabudowy usługowej dopuszczalne było wykonanie jedynie 30% pasa zieleni zlokalizowanej na danej działce budowlanej - **uwaga została uwzględniona częściowo** w zakresie parametrów i wskaźników, zapisów dot. geometrii dachów, dopuszczenia zjazdów z ul. Lubichowskiej, dopuszczenia przerw w pasie zieleni wzdłuż ulicy Lubichowskiej uwzględniających zjazdy, **nie uwzględniono wniosków o dopuszczenie bilansowania wskaźników**, ustalone parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy obowiązywać mają inwestora przy pozwoleniach na budowę, a inwestycja musi być dostosowana do wielkości terenu objętego konkretną inwestycją.

2/ pismo wniesione w dn. 24.09.2018r (wpływ w dn. 24.09.2018 r.) – dotyczące dz. geod. 2/4, 12/2 obręb 30, z uwagami w zakresie ustaleń dla terenów 013.KDD i 027.KDW - autorzy uwagi wnoszą o usunięcie drogi 013.KDD (oznaczenie wg wyłożonego projektu ) i zmianę drogi 27.KDW na drogę publiczną, co pozwoli w wystarczający sposób obsłużyć komunikacyjnie tereny dz. geod. 2/4 i 12/2 obr. 30 - **uwaga została uwzględniona** poprzez odpowiednie korekty na rysunku i w tekście planu, usunięto oznaczenie 013.KDD i ustalenia dla tego terenu, a droga poprzednio 027.KDW została zamieniona na projektowaną drogę publiczną i otrzymała oznaczenie 027.KDD.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/631/2018

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 10 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w Starogardzie Gdańskim**

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r poz. 1073, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r poz. 994 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r poz. 2077)

Rada Miasta Starogard Gdański ustala co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r poz. 994 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w Planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) nowoprojektowane drogi publiczne oraz poszerzenia istniejących dróg:

- a) poszerzenie i przedłużenie ul. Bohaterów Getta – teren 08.KDD wg oznaczeń na rysunku planu,
- b) poszerzenie i przedłużenie ul. Korytybskiej – teren 01.KDL wg oznaczeń na rysunku planu,
- c) poszerzenie ul. Lubichowskiej – teren 06.KDZ wg oznaczeń na rysunku planu,
- d) poszerzenie ul. Malinowej – teren 09.KDD wg oznaczeń na rysunku planu,
- e) poszerzenie ul. Jeżynowej – teren 011.KDD wg oznaczeń na rysunku planu,
- f) nowoprojektowane drogi – tereny 012.KDD, 05.KDL, cz. 014.KDD, 018.KDD, 019.KDD, 027.KDD;

2) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce: 54.ZP, 57.ZP.

3) tereny dla potrzeb ujęć wody: cz. terenu 59.W oraz cz. terenu 31.W – na poszerzenie terenu istniejącego ujęcia wraz ze strefą ochrony bezpośredniej;

4) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie:

- a) realizacja oświetlenia w nowo realizowanych drogach publicznych,
- b) realizacja sieci wodociągowych Ø90 i Ø110, dla zaopatrzenia w wodę nowo projektowanych terenów,
- c) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø200 , kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø90 i Ø110, a także niezbędnych przepompowni ścieków, dla nowo projektowanej i istniejącej zabudowy,
- d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej Ø250-500.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej zostaną uwzględnione w kolejnym planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz w programach inwestycyjnych „Star-Wik” sp z o.o. , tj. po roku 2018.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r poz. 2077), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego a także urządzania terenów zieleni.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Jarosław Czyżewski**