DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20 stycznia 2023 r.

Poz. 300

UCHWAŁA NR LIII/631/2022
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2”

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.[1)]) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[2)]), Rada Miasta Starogard Gdański uchwala, 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., zwane dalej „Studium”), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański „2”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, określone Uchwałą Nr VI/47/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 stycznia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu, przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:2000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2160 ha, w granicach administracyjnych miasta, z wyłączeniem następujących obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Bp. K. Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XVIII/197/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 23 lutego 2000r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 75 z 2000r., poz. 456 **[4-KALINOWSKIEGO];**

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie pomiędzy ulicami: Bp. K. Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/197/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 23 lutego 2000r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 75 z dn. 04.08.2000r., poz. 456) w granicach pomiędzy ulicami ks. Kalinowskiego, Świętojańską, Żurawią i południowozachodnią granicą planu, uchwalona Uchwałą nr VIII/61/2011 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 maja 2011r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 81 z dn. 07.07.2011r., poz. 1719 [**4_1 - KALINOWSKIEGO**];

3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie pomiędzy ulicami: Bp. K. Dominika, Świętojańskiej, ks. Kalinowskiego, Żurawiej w Starogardzie Gdańskim,

---

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, 2185.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1005, 1079, 1561.

uchwalonego uchwałą Nr XVIII/197/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 23 lutego 2000r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 75 z dn.04.08.2000r., poz. 456) - dla dz. nr 115/6 obr. 37, uchwalona Uchwałą nr XXXVII/357/2013 Rady Miasta Starogard Gd. z dnia 27 marca 2013r., publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 08.05.2013r., poz.2109 [**4_2 – KALINOWSKIEGO-ŚWIĘTOJAŃSKA**];

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części północnego obszaru w rejonie ulicy Derdowskiego w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr LII/547/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2018r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r., poz. 2103 z dnia 23.05.2018r. [**32 -DERDOWSKIEGO**];

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Derdowskiego dla działek nr 1/14, 2/7 i 2/8 obr. 5, uchwalony Uchwałą Nr XXII/225/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 28 czerwca 2000r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. nr 120 z dn. 28.12.2000r., poz. 775 [**2-DERDOWSKIEGO**] - poza działką nr 187/59 z obrębu 5;

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Derdowskiego dla działek nr 2/5, 1/31 i 1/32 obr. 5, uchwalony Uchwałą Nr X/123/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 31 sierpnia 1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. nr 126 z dn. 29.11.1999r., poz.1100 [**1- DERDOWSKIEGO**];

7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonego Uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr161 z 20 grudnia 2010r., poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r., poz. 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r., poz. 3657) - dla obszaru oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem „A.146.ZP", „A.142.P2", „A.141.U1", „A.139.U1",„A.140.UC", KDW, położonego w rejonie ulicy Skarszewskiej i Sadowej, uchwalona Uchwałą Nr XXX/278/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 sierpnia 2016r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r., poz. 3301 [**27_6 -DUŻY PLAN-SKARSZEWSKA ZM**];

8) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r., poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r., poz. nr 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r., poz. Nr 3657) - dla obszaru oznaczonego symbolem „A.144.U1" w rejonie ul. Sadowej, uchwalona Uchwałą Nr L/524/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 21 lutego 2018r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r., poz. 1170 [**27_7 - DUŻY PLAN -SADOWA ZM**];

9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XIX/166/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 stycznia 2012r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012r., poz. 681, zmieniony uchwałą nr XXX/279/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 sierpnia 2016r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kolejowej w Starogardzie Gdańskim – dla obszaru oznaczonego w tym planie symbolem 6.ZP - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r., poz. 3192 [**28 -KOLEJOWA**];

10) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek geod. 107-114 obręb 13 położonych w rejonie ul. Kolejowej i Gdańskiej w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego uchwałą nr XXX/319/2001 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 9 maja 2001r., uchwalona Uchwałą Nr XXXVIII/ 370/2013 z dnia 24 kwietnia 2013r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013r., poz. 2303 [**17_1 - KOLEJOWA-GDAŃSKA**];

11) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r., poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r., poz. 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r., poz. 3657) - dla

obszarów oznaczonych w tym planie symbolami C2.14.ZP, C2.15.ZP/ZZ (obszar parku miejskiego), C2.11.U2 (teren przy ul. Hallera 19a), C2.111.U2/ZZ oraz C2.113.U2, uchwalona Uchwałą Nr XI/114/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 05 czerwca 2019r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019r., poz. 3230 [**27_9 - PARK ZM**];

12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Piłsudskiego – Chopina – Parkowej uchwalony uchwałą Nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 14 września 2005r., publikacja: w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 3 z dn. 06.01.2006r., poz. 25 **[24 – Piłsudskiego, Chopina, Parkowa];**

13) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego – Chopina - Parkowej w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 14 września 2005r., uchwalona Uchwałą Nr LXIV/560/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 10 listopada 2010r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r., poz. 3375 [**24_1 CHOPINA ZM**];

14) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Piłsudskiego – Chopina – Parkowa w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/334/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 14 września 2005r. dla terenu oznaczonego w tym planie symbolem „03MW", uchwalona Uchwałą Nr XVI/178/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 listopada 2019r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020r., poz. 67 [**24_2 -PARKOWA ZM**];

15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Hallera, Mickiewicza i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XLVIII/488/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 20 grudnia 2017r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r., poz. 407 [**31-MICKIEWICZA**];

16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XLVII/446/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 18 grudnia 2013r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014r., poz. 233 oraz jego zmiana - uchwalona Uchwałą Nr XL/392/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 kwietnia 2017r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017r., poz. 2279 [**29-KANAŁOWA-SOBIESKIEGO**] - poza obszarem oznaczonym w planie symbolem 51-U/KDD/KX;

17) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r., poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r., poz. 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r., poz. 3657), dla obszaru oznaczonego w tym planie symbolem „C1.1.P2", uchwalona Uchwałą Nr LII/548/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2018r., publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r., poz. 2186 [**27-8 - DUŻY PLAN KRASICKIEGO_ZM];**

18) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r., poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r., poz. 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r., poz. 3657) - dla 2 obszarów: w rejonie ul. Zielonej oraz w rejonie ul. Kopernika, uchwalone Uchwałą Nr XXV/232/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r., poz. 2033 [**27_5 - DUZY_PLAN_ZIELONA_KOPERNIKA_ZM**];

19) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 24/41; 24/46; 24/43; 24/44; 24/39; 24/40; części działki nr 24/42 obr.19 i części działki nr 103, obr.20, położonych w rejonie ulicy Zblewskiej w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr III/21/2006 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 grudnia 2006r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2007r. Nr 37, poz. 536 [**25- ZBLEWSKA-PAKMET**];

20) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Bohaterów Getta, Kociewska w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XVI/177/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 listopada 2019r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020r., poz. 66 [**34- GETTA**];

21) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Zblewską, Kociewską, Bohaterów Getta w Starogardzie Gdańskim, uchwalona Uchwałą Nr XV/136/2007 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 24 października 2007r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r., Nr 3, poz. 96 [**8- ZBLEWSKA 2007**];

22) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej, Zachodniej w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr LVIII/631/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 10 października 2018r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018r., poz. 4412 [**33- LUBICHOWSKA _UJĘCIA**];

23) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Południową, Rolną, Szornaka w Starogardzie Gdańskim, obejmującego: część działki nr 1/48; działki nr 2; 1/37; 1/38/; 1/30; 1/31; 1/39; 1/40; 1/45; 1/25; 1/26; 1/27; 1/28; 1/46; 1/43; 1/29; 1/44; 1/47 obr. nr 28 oraz działki nr 75 i 76 obr. nr 29, uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/346/97 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 25 września 1997r. - uchwalona uchwałą Nr XLII/431/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 2002r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 27, poz. 265, z dnia 21 lutego 2003r., [**6 - POŁUDNIOWA**];

24) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr LIII/458/2010 z dnia 31 marca 2010r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r., Nr 64, poz. 1083 [**22_1 - GALERIE**] – obejmujący wyłączone strefy oznaczone w planie symbolami: 12.UC,U,MU, 001.KDD, 004.KDL, 005.KDZ;

25) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim, uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU" - uchwalona uchwałą nr XXXIV/326/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2016r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017r., poz.377 **[22_2 – Galerie_ZM];**

26) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kościuszki – Pomorska w Starogardzie Gdańskim, uchwalona Uchwałą Nr XXXIII/310/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 października 2016r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r., poz. 4005 [**23_2 – KOSCIUSZKI_POMORSKA_ZM2**];

27) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Skośna, Lubichowska w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr VIII/95/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 26 maja 1999r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000r., Nr 21, poz. 108 [**3- SKOSNA**];

28) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20 grudnia 2010r., poz. 3268), zmienionego uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 kwietnia 2012r., poz. 1500), zmienionego uchwałą nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25 października 2013r., poz. 3657) – dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „E.107.P1,P2", uchwalona Uchwałą Nr IX/60/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 29 kwietnia 2015r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r., poz. 1899 [**27_4 -DUZY_PLAN_LUBICHOWSKA_E.107_ZM];**

29) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kraziewicza w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/333/97 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 10 lipca 1997r., publikacja Dz. Urz. Woj. Pom. z 1998r., Nr 2, poz. 2 [**9- KRAZIEWICZA**];

30) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Sienkiewicza, Żeromskiego, Armii Krajowej, Wróblewskiego w Starogardzie Gdańskim, uchwalony Uchwałą Nr LVII/448/98 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 18 czerwca 1998r., publikacja Dz. Urz. Woj.

Pom. z 1998r., Nr 49, poz. 181 [**14- ZEROMSKIEGO**].Granice wyżej wymienionych obszarów wyłączonych z opracowania pokazano na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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; wraz z wyrysem ze „Studium" oraz schematami informacyjnymi – ideogramami (nr 1 -podział miasta na jednostki urbanistyczne, nr 2 – obszary wymagające działań naprawczych, nr 3 -strefy obsługi parkingowej, nr 4 - ochrona konserwatorska);

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;

5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu (poza ustaleniami dotyczącymi ochrony zachowawczej) odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych (tj. dokonywanych po wejściu w życie planu), do inwestycji nowo realizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów lub przebudów oraz zmian przeznaczenia terenów i obiektów, tj. realizowanych po wejściu w życie planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Legalnie wzniesione obiekty budowlane o gabarytach różnych od ustalonych planem oraz tereny o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane przebudowom i remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, gdyż nie zanotowano w granicach miasta zarejestrowanych terenów zagrożonych ruchami osuwiskowymi; tereny predysponowane do występowania ruchów masowych ziemi według Państwowego Instytutu Geologicznego pokazano na rysunku planu informacyjnie;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - w obszarze objętym ustaleniami planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

4) zasad kształtowania krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego (audyt nie został dotąd sporządzony ani uchwalony);

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, wskazanych w „Studium" do takich działań.

8. Plan, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w § 1 ust. 1 planu, ustala granice obszarów i terenów takich jak:

1) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3) granice obszarów wskazanych do rekultywacji;

4) granice obszaru rewitalizacji, zgodnie z Uchwałą Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r, w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Starogard Gdański (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2016r., poz. 1924); obszar wskazany do rewitalizacji obejmuje: obszar Stare Miasto. Granice obszaru pokazano na ideogramie nr 2 na rysunku planu oraz uwzględniono odpowiednio w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;

5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny zamknięte kolejowe, oznaczone graficznie na rysunku planu;

6) plan uwzględnia obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi, szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie - raz na 10 lat,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie - raz na 100 lat.

9. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu bądź w wybranych rejonach oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu. Dla każdego z terenów obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe, przy czym w zakresie nieuregulowanym ustaleniami szczegółowymi obowiązują ustalenia Rozdziału 1 i 2.

10. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie 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, altan, wiat i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków).

11. Dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, chyba że w ustaleniach szczegółowych danego terenu jest to wykluczone.

12. Parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej takich jak słupy energetyczne itp., z zastrzeżeniem ust. 13.

13. Z obszaru planu wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.

§ 2. Rysunek planu.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) granica obszaru śródmiejskiego;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) oznaczenia identyfikujące wydzielone liniami rozgraniczenia tereny, liczbowo – literowe (a dla terenów komunikacyjnych dróg oraz terenów kolejowych tylko literowe), gdzie pierwsza litera oznacza jednostkę urbanistyczną, liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a kolejne litery – dominujące przeznaczenie terenu, ustalone planem;

7) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;

8) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące do organizacji imprez masowych;

9) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (pokazane na ideogramie nr 2);

10) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (pokazane także na ideogramie nr 2);

11) granica obszaru rewitalizacji według gminnego programu rewitalizacji;

12) zespoły i obiekty figurujące w ewidencji zabytków, postulowane do wpisu do rejestru zabytków;

13) zespoły i obiekty figurujące w ewidencji zabytków;

14) strefy ochrony konserwatorskiej „W” stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków;

15) strefy ochrony konserwatorskiej:

a) strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji urbanistycznej,

b) strefy ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji,

c) strefy ochrony konserwatorskiej - rewitalizacji, konserwacji i rekonstrukcji,

d) strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji;

16) granice zespołów zabudowy o wartościach historycznych;

17) historyczne cmentarze, w tym figurujące w ewidencji zabytków;

18) punkty widokowe, ciągi widokowe do uwzględnienia w zagospodarowaniu;

19) dominanta przestrzenna;

20) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;

21) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony (w tym: pomnik przyrody, aleje i szpalery drzew);

22) ciągi piesze lub pieszo-rowerowe wymagane w urządzeniu terenu (przebieg orientacyjny);

23) granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu (ochrony funkcyjnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

24) granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu (ochrony funkcyjnej) napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych;

3) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH220094;

4) ustanowiony pomnik przyrody (nr wg rejestru WKP w Gdańsku);

5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie -raz na 10 lat,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie- raz na 100 lat;

6) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody;

7) strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Południe” i „Wierzyca”;

8) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu wokół czynnych cmentarzy – szerokości 50m;

9) tereny zamknięte (tereny kolejowe);

10) pas 20m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;

11) pas 10m od granicy obszaru kolejowego, z zakazem sytuowania budowli i budynków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;

12) strefa ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu – strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia dn 125.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, stanowią informacje lub zalecenia, bądź wynikają z przepisów odrębnych i nie są ustaleniami planu miejscowego.

4. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Każdy wydzielony teren jest oznaczony na rysunku planu literą oznaczającą położenie terenu w jednostce urbanistycznej (A - Północ, B –Wschód, C1 - Centrum część północna, C2 - Centrum część środkowa, C3 - Centrum część płd., D1 – Zachód część północna, D2 - Zachód część południowa, E - Południe), numerem porządkowym (numeracja od 1 w każdej jednostce urbanistycznej) oraz symbolem literowym oznaczającym dominującą kategorię przeznaczenia terenu. Nazwy jednostek oraz ich granice przyjęto zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/199/2000 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 23 lutego 2000r. (z modyfikacją dotychczasowej granicy między jednostką D2 a E oraz pomiędzy jednostką B i C2). Granice jednostek urbanistycznych w powiązaniu z granicami obrębów geodezyjnych pokazano na schemacie graficznym - ideogramie nr 1 na rysunku planu.

§ 3. Definicje

1. Przyjmuje się następujące definicje pojęć:

1) adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż było przeznaczone pierwotnie lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań technologicznych, bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylowych budynku i wartości chronionych wg ustaleń planu miejscowego; w zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wnętrz;

2) dach stromy – dach o nachyleniu głównych połaci powyżej 12 stopni, za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

3) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym (tj. powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) 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.; dla zabudowy zagrodowej powierzchnia zabudowy liczona jest dla części działki przewidywanej dla sytuowania siedliska [wg ewidencji B/R lub B] bądź części wydzielonej z terenu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) elewacja frontowa - elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w ustaleniach szczegółowych danego terenu;

5) forma zabudowy – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych; ze względu na formę zabudowa może to być między innymi: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i łańcuchowa, grupowa (dywanowa, tarasowa), pierzejowa, pierzejowa ciągła, zwarta zabudowa śródmiejska;

6) harmonizowanie – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwalają uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej z sąsiedztwem (w tym historycznym) w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie; możliwe jest to na przykład poprzez zastosowanie podobnych form zabudowy, kształtu dachu (rodzaj dachu, kąty nachylenia), podobnych parametrów (proporcje, skala obiektu), dyspozycji ścian, charakteru architektury, detali, kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji czy pokrycia dachowego;

7) historyczna: forma, bryła i inne elementy obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć autentyczną, zachowaną w miejscu lub potwierdzoną w materiałach źródłowych, albo w wyniku badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych: formę, bryłę i inne elementy obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu;

8) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy o kącie nachylenia poniżej 12 stopni uznane są za dachy płaskie;

9) konserwacja – działanie zmierzające do stałego utrzymania zabytku w określonej i możliwie niezmienionej postaci (w tym często z zachowaniem nawarstwień), polegające na bieżącym utrzymaniu obiektu w dobrym stanie (między innymi poprzez remonty, drobne naprawy i wzmocnienia), bez usuwania, uzupełnienia i dodawania nowych elementów, z zachowaniem formy artystycznej;

10) miejsce postojowe, parkingowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu, pod wiatą oraz na podjeździe do budynku lub w innym miejscu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;

11) miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych tj. dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla tych osób; miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

12) modernizacja – roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące rozbudową, przebudową lub rekonstrukcją;

13) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków, 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);

14) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 75% szerokości frontu, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;

15) obszar śródmiejski – obszar sytuowania zabudowy śródmiejskiej tj. zabudowy zdefiniowanej w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych [należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy];

16) pierzeja - należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;

17) powierzchnia użytkowa usług - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);

18) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zabudowy maksymalna dopuszczona planem tj. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wyrażona w procentach, a dla wybranych terenów powierzchnia zabudowy dopuszczonych planem obiektów budowlanych typu altana, wiata czy szczególny budynek;

19) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

20) rehabilitacja – materialna renowacja obiektu, zespołu obiektów lub obszaru, ich modernizacja uzupełnianie a także wymiana zabudowy; prowadzona wraz z innymi przedsięwzięciami takimi jak nowe inwestycje, modernizacje układu ulicznego, infrastruktury technicznej, urządzania terenów, w sposób prowadzący do uzyskania efektu synergicznego;

21) rekompozycja – przekształcenie istniejącego obiektu, zespołu zabudowy bądź układu przestrzennego w celu przywrócenia historycznej kompozycji (formy) przez np. wyburzenie lub przebudowę elementów wtórnych, lub dokomponowanie nowych jej elementów, na zasadzie analogii lub prawdopodobieństwa , tworząc nową formę kompozycyjną;

22) rewaloryzacja – działania polegające na uczytelnieniu, uzupełnieniu, przywróceniu i utrwaleniu, odtworzeniu historycznej przestrzeni, w tym poprzez integrację (scalenie przestrzeni zdegradowanej, polegające na zharmonizowaniu kompozycji historycznej ze współczesną), rekonstrukcję (odbudowę zniszczonych elementów historycznej kompozycji np. dominant, zabudowy, w celu odtworzenia historycznej przestrzeni), rewaloryzacja często połączona jest z konserwacją, adaptacją i modernizacją;

23) 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;

24) strefa ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na nim zabytków, w tym historycznego zespołu zabudowy, wybranych obiektów zabytkowych lub zespołów i ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego miasta zasługującego na ochronę ze względu na posiadane walory;

25) strefa rewaloryzacji i konserwacji - strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalona w planie miejscowym, tj. strefa przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i zabytkowych;

26) strefa rewitalizacji urbanistycznej – strefa ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalona w planie miejscowym, tj. strefa przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i kulturowych oraz znaczenia społeczno-gospodarczego (poprzez ożywienie społeczne i gospodarcze);

27) strefa rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji - strefy ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalone w planie miejscowym, tj. strefy przywrócenia zespołom i obszarom zabytkowym dawnych wartości przestrzennych i kulturowych oraz znaczenia społeczno-gospodarczego z dopuszczeniem rekonstrukcji zniszczonych elementów;

28) szczególne wymagania architektoniczne – obowiązek ukształtowania budynków i budowli w sposób wyróżniający się od pozostałych elementów zabudowy i zagospodarowania poprzez zastosowane rozwiązania architektoniczne i plastyczne, odznaczające się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych (dotyczyć to może np. kompozycji, materiałów i kolorystyki), a dla obszarów zabytkowych nawiązujący do chronionych obiektów;

29) teren – część obszaru planu wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczenia, oznaczona numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu; jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej dany teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;

30) 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; jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska;

31) usługi – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona; w ramach usług wyróżniamy następujące kategorie:

   a) usługi o charakterze publicznym - takie jak administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultura, kult religijny, oświata, szkolnictwo wyższe, nauka, opieka zdrowotna, opieka społeczna, usługi porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), niezależnie od podmiotu który je realizuje (może to być podmiot prywatny),

   b) usługi o charakterze komercyjnym - takie jak: handel (za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m^2), gastronomia, rozrywka, obsługa turystyki (hotele, motele, pensjonaty, schroniska, kempingi), świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, biura (obsługa firm i przedsiębiorstw), usługi medyczne świadczone poza zakładami opieki zdrowotnej działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosło usługowe – działalność usługowa rozumiana jako świadczenie usług drobnych takich jak: usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, pogrzebowe, ślusarskie, stolarskie, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, studia wizażu i odchudzania, sauny, usługi związane ze sportem i poprawą kondycji fizycznej, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów, itp.,

d) oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, ani powstawania odorów bądź niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp.;

32) 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 lecznictwa 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; wśród tych usług nie mogą być uwzględnione między innymi takie formy działalności gospodarczej jak: domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, usługi stolarskie, domy pogrzebowe, składowiska i sprzedaż opału i odpadów, złomowiska, zakłady obsługi i napraw motoryzacji, handel gazem płynnym itp.;

33) wysokość zabudowy - dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi ; dla obiektów budowlanych innych niż budynki – od poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu;

34) zabudowa - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;

35) zabudowa bliźniacza – zabudowa jednorodzinna obejmująca dwa budynki (każdy na odrębnej działce), które stykają się jedynie ze sobą na całej długości jednej ze ścian, tworząc pary; jedna ze ścian zewnętrznych budynku przylega zatem do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym "połowy" budynku niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, jednak powinny charakteryzować się jednakową wysokością kalenicy, taką samą geometrią głównego dachu, takimi samymi rozwiązaniami materiałowymi wykończenia elewacji i pokrycia dachowego, taką samą kolorystyką elewacji i pokrycia dachowego;

36) zabudowa szeregowa – zabudowa jednorodzinna realizowana jako zespół budynków (każdy na odrębnej działce) charakteryzujący się powtarzalnością modułów zabudowy w zakresie bryły budynku, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji i pokrycia dachowego, rodzaju i formą ogrodzeń od strony frontowej - ulicy lub od innych terenów publicznych, przy czym dopuszcza się różne szerokości frontów poszczególnych budynków o ile jest to uzasadnione projektem budowlanym sporządzonym dla całego zespołu; powtarzalność zabudowy nie jest wymagana dla skrajnych modułów oraz gdy jest to uzasadnione wynikiem wpisania budynku w teren;

37) zabudowa usługowa - należy przez to rozumieć zabudowę obejmująca inwestycje i usługi według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, zaspokajające potrzeby ludności w zakresie usług dla konsumentów: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, obsługi turystyki, edukacji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, działalności związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotele), usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne, wraz z pomieszczeniami lub obiektami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi;

38) zabudowa zwarta – zgrupowanie co najmniej 2 budynków, przylegających do siebie ścianą, ścianami lub ich fragmentami;

39) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć określone w planie zagospodarowanie nowe, związane z użytkowaniem i przeznaczeniem terenu niezgodne z ustaleniami planu w zakresie docelowego przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na

jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

40) zieleń izolacyjno-krajobrazowa – należy przez to rozumieć pas 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.

Rozdział II.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 4. Przeznaczenie terenów.

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu oraz dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę określa się podstawową, dominującą funkcję terenu, oraz w zależności od potrzeb uzupełniającą funkcję terenu i wykluczoną funkcję terenu.

2. Następujące symbole stosowane w ustaleniach planu określają przeznaczenie i funkcje terenów:

1) **MW.1 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:**

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zabudowa mieszkaniowa realizowana w budynkach wielolokalowych – powyżej dwóch lokali mieszkalnych) lub zabudowa zamieszkania zbiorowego,

b) funkcja uzupełniająca:

– obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, place zabaw, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, parkingi dla obsługi funkcji, zieleń,

– usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych lub odrębnych obiektów, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych, o ile w ustaleniach szczegółowych dopuszczono takie funkcje;

2) **MN.2 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:**

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, forma zabudowy wg ustaleń szczegółowych planu,

b) funkcja uzupełniająca dopuszczalna – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, dopuszczalna także działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych;

3) **MN.3 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:**

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług towarzyszących, przy czym usługi nie mogą przekraczać 50% powierzchni całkowitej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; forma zabudowy wg ustaleń szczegółowych planu,

b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, parkingi związane z funkcją, obiekty gospodarcze, drobne usługi, rzemiosło i działalności gospodarcze nieuciążliwe, dopuszczalna także działalność związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;

4) **MN.4 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskointensywna**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, usługi nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych,

c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, budynki usługowe;

5) **MU.5 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zabudowie śródmiejskiej**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna - typu kamienica i/lub zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, w tym także o charakterze publicznym; dopuszczalne sytuowanie wyłącznie zabudowy usługowej, a także wyłącznie zabudowy mieszkalnej,

b) funkcja uzupełniająca – obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, parkingi dla obsługi terenu,

c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia;

6) **U1 -zabudowa usługowa**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze, miejsca parkingowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca o ile w ustaleniach szczegółowych dopuszczono takie przeznaczenie,

c) funkcja wykluczona - hodowla zwierząt inwentarskich w obiektach gospodarczych, prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia; obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, stacje paliw, warsztaty samochodowe: blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, nadziemne wielopoziomowe garaże, myjnie samochodowe;

7) **U2 - zabudowa usługowa o charakterze publicznym**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym, np. z zakresu oświata i wychowanie, funkcje opiekuńcze (domy dziecka, domy pobytu stałego i dziennego dla osób starszych i niepełnosprawnych), kultura, kultu religijnego, ochrona zdrowia, administracja publiczna, bezpieczeństwo publiczne,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania,

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;

8) **US - tereny sportu i rekreacji oraz wypoczynku:**

a) funkcja podstawowa, dominująca – kryte i terenowe urządzenia sportowe, tereny zieleni, zieleńców i skwerów przeznaczona do wypoczynku codziennego i świątecznego oraz do organizacji plenerowych imprez masowych wraz z zabudową usługową do obsługi tych obiektów,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych lub o charakterze publicznym,

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;

9) **UC - tereny zabudowy usługowej związanej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 (wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi):**

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa z zakresu handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego, nieuciążliwego dla otoczenia, parkingi i funkcje obsługi komunikacji (np. myjnia samochodowa, stacja paliw, stacja ładowania samochodów elektrycznych itp.),

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa i usługi o charakterze publicznym, o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;

10) **RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych:**

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa usługowa związana z obsługą gospodarki rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego,

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie;

11) **RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, leśnych, ogrodniczych**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa zagrodowa,

b) funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, obiekty pomocnicze takie jak: garaże, obiekty gospodarcze;

12) **P1 - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa produkcyjna związana z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz składowaniem i magazynowaniem wytworzonych produktów, obiekty i urządzenia, instalacje służące do produkcji energii odnawialnej wykorzystującej energię słońca,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych,

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym;

13) **P2 - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu, rzemiosło, budownictwo, handel hurtowy i gospodarka magazynowa**:

a) funkcja podstawowa, dominująca – zabudowa produkcyjna, zabudowa związana z obsługą baz sprzętu budowlanego i innych maszyn i urządzeń, obiekty służące do magazynowania, składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej towarów, urządzenia i obiekty produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych, garaże, parkingi, obiekty i urządzenia służące do produkcji energii odnawialnej wykorzystującej energię słońca,

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa o ile w ustaleniach szczegółowych brak ustaleń w tym zakresie; zabudowa usługowa z zakresu usług o charakterze publicznym;

14) **P3 – tereny obsługi komunikacji, obsługi transportu:**

a) funkcja podstawowa, dominująca – obiekty związane z obsługą transportu, logistyką, w tym związane z obsługą samochodów (np. stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, itp.), związane z naprawą pojazdów (np. serwisy samochodów, warsztaty samochodowe, itp.), bazy transportowe i spedycyjne, centra logistyczne, parkingi, garaże w tym wielopoziomowe, stacje paliw, dworce kolejowe i autobusowe,

b) funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych, obiekty i urządzenia służące do produkcji energii odnawialnej wykorzystującej energię słońca,

c) funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych;

15) **R - tereny rolnicze:**

a) funkcja podstawowa – tereny rolnicze bez zabudowy,

b) funkcja uzupełniająca – zalesienia użytków rolnych o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono takiego przeznaczenia, zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w miejscach gdzie plan zawiera takie ustalenie szczegółowe;

16) **tereny zieleni**, w tym:

a) **ZL - tereny lasów**,

b) **ZP - tereny zieleni urządzonej, kształtowanej i komponowanej: parków, zieleńców, skwerów, ogrodów dziecięcych (ogrodów jordanowskich, placów zabaw dla dzieci), zieleń izolacyjno-krajobrazowa, zieleń osiedlowa**,

c) **ZE - tereny zieleni naturalnej, niekształtowanej i niekomponowanej**, np. zieleń semileśna, łąkowa, zadrzewienia i zakrzaczenia, tereny otwarte z zakazem zabudowy,

d) **ZD - tereny ogrodów działkowych**,

e) **ZC - tereny cmentarzy**;

17) **WS tereny wód powierzchniowych** - rzeki, stawy, kanały, jeziora itp.;

18) **tereny komunikacji**, w tym:

a) **KDGP** – tereny komunikacji, drogi publiczne, główne przyśpieszone,

b) **KDG -** tereny komunikacji, drogi publiczne, główne,

c) **KDZ** - tereny komunikacji, drogi publiczne, zbiorcze,

d) **KDL** - tereny komunikacji, drogi publiczne, lokalne,

e) **KDD -** tereny komunikacji, drogi publiczne, dojazdowe,

f) **KDW** - tereny komunikacji, drogi wewnętrzne,

g) **KDX -** tereny komunikacji, ogólnodostępne ciągi piesze lub pieszo-jezdne,

h) **KDP** - teren komunikacji, parkingi, garaże,

i) **KK** - tereny komunikacji kolejowej;

19) **tereny infrastruktury technicznej**, w tym przeznaczone dla:

a) **IE** - dla terenów obiektów i urządzeń elektroenergetyki,

b) **IK** - dla terenów obiektów i urządzeń kanalizacji,

c) **IW** - dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

d) **IC** - dla terenów obiektów i urządzeń ciepłownictwa,

e) **IG** - dla terenów obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz.

3. Dopuszczona funkcja uzupełniająca nie może powodować zmiany charakteru zagospodarowania określonego przez przeznaczenie podstawowe oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w granicach terenu; zasady dopuszczenia wprowadzania funkcji uzupełniających zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

4. Dla terenów dla których plan dopuszcza więcej jak jedno przeznaczenie podstawowe oznaczenie podaje się wyliczając je, oddzielone przecinkiem.[X, Y].

5. Dla terenów, dla których plan ustala tymczasowe zasady zagospodarowania, tymczasową funkcję, przeznaczenie, podaje się w nawiasach. [(X)].

6. Dla terenów przeznaczonych na funkcje związane z infrastrukturą techniczną plan ustala:

1) w terenach IE dopuszcza się sytuowanie urządzeń, obiektów i sieci związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, w szczególności stacji transformatorowych; parametry, gabaryty i zasady zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi oraz ustaleniami szczegółowymi;

2) w terenach IK dopuszcza się sytuowanie urządzeń, obiektów i sieci związanych z odprowadzeniem ścieków sanitarnych lub deszczowych; parametry, gabaryty i zasady zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi oraz ustaleniami szczegółowymi;

3) w terenach IW dopuszcza się sytuowanie urządzeń, obiektów i sieci związanych z zaopatrzeniem w wodę, w tym ujęć wody, zbiorników, pompowni itp.; parametry, gabaryty i zasady zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi oraz ustaleniami szczegółowymi;

4) w terenach IC dopuszcza się sytuowanie urządzeń, obiektów i sieci związanych z zaopatrzeniem w ciepło, parametry, gabaryty i zasady zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi oraz ustaleniami szczegółowymi;

5) w terenach IG dopuszcza się sytuowanie urządzeń, obiektów i sieci związanych z zaopatrzeniem w gaz, w szczególności stacji redukcyjnych gazu; parametry, gabaryty i zasady zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi oraz ustaleniami szczegółowymi.

7. W terenach WS (wody powierzchniowe, jeziora, rzeki, cieki) plan dopuszcza sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z utrzymaniem wód, w tym budowli hydrotechnicznych, mostów, kładek, zastawek; nie dopuszcza się wprowadzania nieczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Szczegółowych ustaleń dotyczących parametrów, gabarytów urządzeń i obiektów nie ustala się; zasady zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi. Ustala się nakaz wyposażenia wszystkich budowli poprzecznych sytuowanych na rzece Wierzycy w urządzenia służące migracji ryb o parametrach umożliwiających migrację łososia, troci wędrownej oraz innych gatunków ryb, z wyjątkiem jesiotra.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyróżnia się w strukturze miasta obszary o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i zabudowy, przy zachowaniu zasady wielofunkcyjności jednostek urbanistycznych wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań przyrodniczych, społecznych, kulturowych lub ekonomicznych;

2) obszary cenne przyrodniczo tworzą osnowę ekologiczną miasta, która podlega ochronie poprzez zakaz lub ograniczenie zabudowy; korytarz rzeki Wierzycy, Bagno Kochanka (planowany użytek ekologiczny) proponuje się objąć ochroną prawną;

3) dla wartościowych kulturowo obszarów miasta wyznaczono granice stref ochrony konserwatorskiej, dla których nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wskazano w § 7;

4) w centralnym obszarze miasta (jednostki C1, C2, C3) dopuszcza się większe intensywności zabudowy niż w pozostałych obszarach, ustala się odrębne zasady polityki parkingowej i bardziej restrykcyjne zasady kształtowania zabudowy;

5) nowe tereny inwestycyjne na obrzeżach miasta, wskazane w „Studium” na kierunkowy rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych, dopuszcza się do zainwestowania po ich uzbrojeniu (realizacji dróg oraz infrastruktury technicznej, w szczególności dotyczącej zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków), zapewniającym ich kompleksową obsługę oraz umożliwiającym uzyskanie pozwoleń budowlanych; zaleca się w pierwszej kolejności zagospodarowywać tereny położone w pobliżu już istniejącej zabudowy;

6) w jednostkach Północ - A, Południe - E, Zachód - D2 wyznacza się tereny zieleni ogólnodostępnej i terenów sportowo-rekreacyjnych w celu poprawy warunków życia;

7) w celu poprawy jakości życia mieszkańców oraz poprawy sprawności systemu komunikacyjnego plan ustala nowe rozwiązania komunikacyjne, odciążające obszary intensywnie zabudowane od ruchu tranzytowego;

8) dla wyrównania i podniesienia standardów obsługi w jednostce Północ wyznacza się nowe tereny usługowe;

9) wyznacza się w mieście obszary wymagające działań naprawczych: dla rehabilitacji, rewitalizacji oraz przekształceń istniejącej struktury oraz do rekultywacji, zgodnie z dyspozycjami „Studium”; granice takich obszarów wskazano na ideogramie nr 2 na rysunku planu;

10) ustala się granice obszaru śródmiejskiego w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zgodnie ze „Studium”, granice pokazano na rysunku planu.

2. W obszarze planu określono następujące fragmenty miasta jako obszary do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie ze „Studium”:

1) obszar zespołu Młynów wraz z otoczeniem Pałacu Wiecherta - tereny C2.49.U1,MW.1 oraz C2.27.MU.5,U1;

2) obszar stanowiący obudowę ulicy gen. Władysława Sikorskiego – tereny: część C1.54.MU.5, C2.9.MU.5**;**

3) obszar tzw. przedmieścia chojnickiego aż do rzeki Wierzycy - tereny C2.133.MU.5, C2.108.MU.5;

4) obszar w rejonie ulic Sobieskiego–Owidzka–Kościuszki, obejmujący tereny położone pomiędzy ulicami Sobieskiego-Owidzka-Kościuszki;

5) rejon dworca PKP oraz al. Wojska Polskiego, obejmujący także zabudowę - bloki mieszkalne, kamienice oraz wnętrza podwórek, kwartałów.

Granice ww. obszarów wskazano na ideogramie nr 2 umieszczonym na planszy rysunku planu.

3. Plan ustala dla ww. w ust. 2 obszarów nakaz kompleksowej przebudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanych nowych sposobów zagospodarowania i zabudowy. W obszarach tych dopuszcza się wymianę, usunięcie istniejącej, nieużytkowanej bądź zbędnej na nowe cele, czy też kolidującej z zamiarami inwestycyjnymi, zabudowy, w szczególności dawniej przemysłowej, gospodarczej. Rehabilitacja wnętrz kwartałów poprzez porządkowanie wnętrz, eliminowanie funkcji i obiektów kolizyjnych z mieszkalnictwem śródmiejskim lub chronionymi wartościami zabytkowymi, bez wartości architektonicznych. Wskazana koordynacja projektowa w kwartałach zabudowy. Nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu zostały ustalone dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

4. W obszarze planu określono następujące fragmenty miasta jako obszary do przekształceń i/lub rekultywacji:

1) tereny istniejących ogrodów działkowych przy ul. Zblewskiej proponowane docelowo do przekształcenia w teren zieleni parkowej - teren D1.73.ZD;

2) tereny istniejących ogrodów działkowych w zakolu Wierzycy proponowane docelowo do przekształcenia w tereny rekreacyjne i wypoczynkowe - teren B.15.ZD;

3) teren wyrobisk poeksploatacyjnych w dolinie Wierzycy proponowany docelowo do przekształceń i rekultywacji w kierunku leśno-krajobrazowym bądź rekreacyjno-wypoczynkowym - część terenu D1.6.ZP,US;

4) teren obecnego parkingu proponowany do przekształceń funkcjonalnych przy ul. Pomorskiej – C3.24.U2,U1,KDP.

Granice ww. obszarów wskazano na ideogramie nr 2 umieszczonym na planszy rysunku planu.

5. Plan ustala dla ww. w ust. 4 obszarów: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu zostały ustalone dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów usytuowanych we wskazanych granicach.

6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, dla działek z istniejącą zabudową, ustala się:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy;

2) dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi na danym terenie;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dla obiektów zabytkowych, w tym objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, warunki takich działań określono w ustaleniach szczegółowych;

5) dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony;

6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;

7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;

8) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;

9) istniejącą zabudowę, wzniesioną legalnie, na podstawie prawomocnych decyzji, położoną w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki uznaje się za zgodną z planem.

7. Dla zespołów istniejącej zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz wprowadzenia uzupełniającej zieleni osiedlowej oraz uporządkowania części wspólnych.

8. Ustala się nakaz wprowadzania zieleni przyulicznej w nowoprojektowanych zespołach zabudowy, a także uzupełniania zieleni wzdłuż istniejących ulic, ciągów pieszo-jezdnych a w szczególności wzdłuż ulic historycznych.

9. Ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej – w tym szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz grup zieleni i pojedynczych okazów; ich wycinka wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się nakaz ochrony, uzupełnienia i wzbogacenia zieleni przyulicznej, szczególnie w miejscach wskazanych na rysunku planu oraz wymienionych w §6 ust. 1 pkt 3.

10. Obszary istniejącej zieleni, zwłaszcza wysokiej, lokalne podmokłości i niewielkie zbiorniki wodne z towarzyszącą roślinnością, jako elementy tworzące lokalną osnowę ekologiczną podlegają ochronie, ustala się nakaz ich zachowania, o ile w ustaleniach szczegółowych nie postanowiono inaczej. Obszary te należy traktować jako obszary zakazu zabudowy.

11. Wyklucza się sytuowanie w obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 poza wyznaczonymi terenami oznaczonymi symbolem **UC**; terenami UC są tereny położone: przy ul. Droga Nowowiejska (teren D1.76.U1,UC) i Al. Niepodległości (tereny C2.110.UC i C2.111.UC).

12. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w Rozdziale 3 uchwały, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

13. Dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono podpiwniczenia zabudowy, dopuszcza się kondygnacje podziemne.

14. Dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono zakaz ich sytuowania.

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

16. 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.

17. 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 lub dojazdów, dojść.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się w obszarze objętym planem objęcie ochroną podstawowych elementów systemu przyrodniczego miasta, osnowy ekologicznej miasta, który tworzą:

1) specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094, obowiązują w nim zasady wynikające z przepisów odrębnych (ustawa o ochronie przyrody, plan zadań ochronnych); realizacja

inwestycji w granicach obszaru nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami jego ochrony;

2) pomnik przyrody, objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody - lipa przy ul. Szwoleżerów (nr rej. 1126);

3) a także drzewa, aleje i szpalery drzew proponowane do objęcia ochroną, w szczególności wskazane na rysunku planu zadrzewienia wzdłuż ulic: Bohaterów Getta, Chojnicka, Fryderyka Chopina, płk. Stanisława Dąbka, Hieronima Derdowskiego, Romana Dmowskiego, Droga Nowowiejska, Gdańska, Gimnazjalna, Grunwaldzka, Hermanowska, Jabłowska, Władysława Jagiełły, al. Jana Pawła II, Jaskółcza, Mikołaja Kopernika (skrzyżowanie z Pelplińską i na zachód od ronda), Tadeusza Kościuszki, Adama Mickiewicza, Niemojewskiego, Aleja Niepodległości, Cypriana Kamila Norwida, Parkowa, Pelplińska, marsz. J. Piłsudskiego, Pomorska, Bolesława Prusa, Władysława Reymonta, Sadowa, gen. Władysława Sikorskiego, Juliusza Słowackiego, Skorupki, mjr. Henryka Sucharskiego, 2 Pułku Szwoleżerów Rokitniańskich, Św. Elżbiety, Tczewska (aleja kasztanowców), Topolowa, Romualda Traugutta, Bohaterów Westerplatte, Józefa Wybickiego, Zachodnia, Zblewska (pozostałości alei lip i klonów przy wylocie ul. Zblewskiej z miasta), droga KDX do kościoła św. Wojciecha, na terenie cmentarza szpitalnego w Kocborowie (aleja brzozowo-żywotnikowa), na terenie cmentarza przy szpitalu w Kocborowie (aleja modrzewiowa, aleja dębów piramidalnych), KDX koło Jaskółczej, aleje drzew na terenie stadniny koni „Stado ogierów”;

4) dla ww. w pkt 3 alei, szpalerów drzew ustala się nakaz ich szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji;

5) dolina rzeki Wierzycy jako korytarz ekologiczny o ponadlokalnym znaczeniu, dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym tereny proponowane do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy” lub planowany zespół przyrodniczo krajobrazowego Doliny Wierzycy (zespół przyrodniczo-krajobrazowy miałby obejmować dolinę rzeki oraz kompleks leśny, położony w północno-wschodniej części miasta);

6) dolina Styny i dna rynny bagna Kochanka jako część korytarza rangi subregionalnej „Otoczenie Doliny Szpęgawy”, z terenem proponowanego użytku ekologicznego „Bagno Kochanka”; w granicach planowanego użytku ustala się zakaz melioracji osuszających, a także nakaz ochrony przed zainwestowaniem krawędzi doliny w otoczeniu planowanego użytku;

7) tereny Cmentarzy Parafialnych i Komunalnego i innych cmentarzy, w tym zabytkowych;

8) tereny zieleni urządzonej, drobnych kompleksów leśnych i semileśnych, parków, skwerów itp.;

9) tereny lasów komunalnych, w tym wzdłuż Bagna Kochanka i w otoczeniu stada ogierów, wzdłuż rzeki Wierzycy oraz na południu miasta;

10) mikropłaty ekologiczne hydrogenicznych zagłębień terenu i zbiorników wodnych;

11) tereny ogrodów działkowych;

12) tereny otwarte bez zabudowy, nieużytkowane rolniczo, z sukcesją naturalną roślinności.

2. W obrębie terenów wskazanych w ust. 1 obowiązują:

1) nakaz utrzymania ich zasięgu przestrzennego i istniejących form użytkowania;

2) ograniczenia i zakazy wprowadzania trwałej zabudowy nie związanej z funkcjami ekologicznymi lub rekreacyjnymi tych terenów i poza terenami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych planu; przy czym w granicach obszaru Natura 2000 zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i ustanowionymi planami zadań ochronnych;

3) dopuszczenie sukcesywnej odnowy i uzupełnienia drzewostanów i zespołów zieleni urządzonej, w tym na terenie Cmentarza Parafialnego, Komunalnego oraz innych cmentarzy i lasów komunalnych, realizowanych na podstawie odpowiednich projektów i planów urządzeniowych;

4) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych); w sytuacji koniecznego usunięcia drzew wymagane są nasadzenia zastępcze;

5) dopuszcza się niezbędne uzupełnienia wartościowego drzewostanu wzdłuż ulic z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;

6) dopuszcza się likwidację terenów zieleni urządzonej jako tymczasowa, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu;

7) dopuszcza się docelowe, kierunkowe przekształcanie ogrodów działkowych w ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

3. Plan dopuszcza:

1) rozbudowę systemu przyrodniczego miasta o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej, wprowadzenie dolesień w obrębie terenów lasów komunalnych oraz zespołów zieleni izolacyjnej;

2) rewitalizację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz miejskich przestrzeni publicznych z udziałem skwerów, zadrzewień i trawników.

4. W terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MW.1, MN.2, MN.3, MN.4, MU.5, MW,U oraz MN,U), oraz terenów zieleni urządzonej (ZP) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w szczególności sieci infrastruktury technicznej podziemnej i dróg).

5. Minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się do powierzchni parkingów, placów manewrowych, niezależnie od zastosowanej nawierzchni.

6. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się wymóg wzmocnienia istniejącej zieleni, w tym wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.

7. Plan ustala zakazy:

1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych;

2) rolniczego wykorzystywania ścieków;

3) budowy ferm hodowlanych;

4) wydobywania kopalin, w tym torfu.

8. W zakresie oddziaływania hałasu obowiązuje:

1) ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu dla wydzielonych w planie terenów:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN.2, MN.4) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonych symbolami MW.1) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (oznaczonych symbolami MN.3), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczonych symbolami MU.5), zabudowy usługowej (oznaczonych symbolami U1) oraz dla terenów o funkcjach mieszanych (oznaczonych symbolami MN,U i MW.1,U) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenów zabudowy usługowej (oznaczonych symbolem U2), sportu i rekreacji (oznaczonych symbolem US) – jak dla terenów z budynkami związanymi ze stałym, wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów zieleni urządzonej – parków (oznaczonych symbolem ZP) oraz ogrodów działkowych (oznaczonych symbolami ZD) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

f) dla terenów zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami RM) - jak dla zabudowy zagrodowej,

g) dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (oznaczonych symbolem P1, P2), obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU), cmentarzy (ZC), wód powierzchniowych (WS), lasów (ZL), zieleni izolacyjnej (ZI), terenów rolniczych (R), dla terenów dróg głównych przyśpieszonych, głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, parkingów (oznaczonych symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW, KDP), obsługi komunikacji (oznaczonych symbolami P3), komunikacji kolejowej (oznaczonych symbolami KK), infrastruktury technicznej – standardów akustycznych nie określa się;

2) dla obiektów nowo realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacji akustycznej;

3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej) winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, a sytuowane wzdłuż linii kolejowych oraz wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu w strefie oddziaływania hałasu i wibracji dopuszcza się wznosić budynki przeznaczone na pobyt ludzi w zasięgu takich stref pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

9. Dla przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu ustala się:

1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

2) dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne, przy czym lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeniach dostępnych dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

3) na granicach funkcji chronionych (w szczególności dot. terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług o charakterze publicznym, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku) muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy; zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;

4) ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem poziomów wodonośnych.

10. Przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt, grzybów (stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych - rozporządzeń Min. Środowiska w tym zakresie).

11. Ze względu na położenie w obszarze aglomeracji Starogard Gdański ustanowionej zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym zgodnie z Uchwałą Nr XV/168/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 października 2019r. - publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019r., poz. 5338) ustala się wymóg docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji z oczyszczalnią ścieków w Starogardzie Gdańskim. Indywidualne systemy odprowadzania ścieków dopuszczalne są wyłącznie w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne.

12. Istniejące lub planowane (nowe) zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej. W granicach ustanowionych stref ochrony pośredniej w zakresie odprowadzenia ścieków obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych.

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

1) dopuszcza się retencję i wykorzystanie wód opadowych w terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych oraz zieleni do celów użytkowych (np. dla potrzeb ogrodów przydomowych) - w celu ochrony zasobów wód podziemnych;

2) dopuszcza się stosowanie w ciągach pieszo-jezdnych i drogach wewnętrznych, dojściach, dojazdach nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych;

3) nakaz zachowania i ochrony lokalnych podmokłości, mikropłatów ekologicznych hydrogenicznych zagłębień terenu i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością, jako obszarów lokalnej osnowy ekologicznej, w tym ewentualnych stanowisk roślin i zwierząt podlegających ochronie gatunkowej oraz zakaz ich osuszania i zasypywania; dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania dla celów rekreacyjnych i w ramach zieleni urządzonej towarzyszącej ustalonemu przeznaczeniu.

14. Ustalenia dla strefy ochrony ekspozycji, będącej jednocześnie strefą ochrony konserwatorskiej, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy**,** o granicach określonych na rysunku planu:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona ekspozycji miasta od strony Wierzycy, ochrona ekspozycji i wglądu od strony miasta na atrakcyjne krajobrazowo tereny po obu stronach Wierzycy;

2) ustala się nakaz kompozycji zieleni parkowej oraz zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu w wydzielonych terenach o funkcji zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP** oraz **US**, podkreślającej walory ekspozycyjne;

3) ustala się postulat ograniczeń i zakazu zabudowy wzdłuż Wierzycy na odcinku od tzw. Piekiełek (między innymi teren A.193.IW, A.194.ZP, C2.7.ZE,ZP, C2.22.ZP, D1.1.IW) aż do zespołu Strzelnicy (tereny B.16.ZP, B.17.ZE);

4) dla obszaru Natura 2000 (granice obszaru pokazano na rysunku planu) obowiązują dodatkowo ograniczenia wynikające z planu zadań ochronnych;

5) ustala się dopuszczenie niezbędnego ograniczania wysokości drzew w strefie ekspozycji charakterystycznych elementów kompozycji urbanistycznej miasta z określonych na rysunku planu punktów i ciągów widokowych (dotyczy szczególnie ciągu widokowego wzdłuż ul. Mickiewicza) poprzez cięcia korekcyjne, wymianę drzewostanu oraz właściwy dobór lokalizacji i gatunków drzew dla nowych nasadzeń, dokonany w oparciu o analizy widoczności;

6) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i budynków deprecjonujących czynną i bierną ekspozycję zespołu zabytkowego miasta – dotyczy to nowych obiektów oraz rozbudowy lub nadbudowy istniejących;

7) ze względów krajobrazowych ustala się zakaz lokalizacji masztów, anten i wież nie związanych z funkcją podstawową terenu.

15. Ustala się nakaz ochrony i właściwego kształtowania przedpola ekspozycyjnego wokół terenów o dużych walorach krajobrazowych, oznaczonych jako Wzgórze Joannitów oraz Francuska Górka. W sytuacji wprowadzenia nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w otoczeniu ww. chronionych krajobrazowo terenów rozwiązania projektowe należy każdorazowo odpowiednio uzasadnić poprzez studium krajobrazowe pokazujące kontekst otoczenia.

16. W granicach opracowania znajduje się udokumentowane złoże „Kochanka", jego zasięg pokazano informacyjnie na rysunku planu. Koncesja na wydobycie kopaliny pospolitej – kredy jeziornej ze złoża „Kochanka" położonego w obr. 7 na części działek nr 3/10, 17/3, 18/3, 19/3, 20/3, 22/13, 22/14, 31/3 została wygaszona decyzją Wojewody Pomorskiego znak ŚR/Ś-IV-74127/173/02 z dnia 08.05.2002r.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące **obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego**, oznaczone w rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym:

1) **Układ urbanistyczny Starego Miasta Starogardu Gdańskiego – nr rej. 108** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego 80 z 08.07.1959r.);

2) **Cmentarz żydowski z aleją przy ul. Bohaterów Getta** – **nr rej 1081** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego 928 z 02.02.1985r);

3) **Dom mieszkalny przy ul. marsz. J. Piłsudskiego (d. Rybińskiego) 3 - nr rej. 1193** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego 1015 z 27.11.1987r.);

4) **Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych (Konradstein) z dawnym folwarkiem** (Dorotheenhof) – wraz z wszystkimi obiektami oraz ogrodzeniem murowanym od południa i zielenią ozdobną, cmentarzem przyszpitalnym, folwarkiem, parkiem, budynkami mieszkalnymi dla pracowników szpitala - **Kocborowo ul. Skarszewska, ul. dr Stanisława Kryzana - nr rej. 1485** (nr dawnego rej. woj.

gdańskiego – 1111 z 17.10.1994r), ul. Skarszewska 7, 7a, 7b,7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 20, 22, 24, 24a, ul. dr Stanisława Kryzana 2, 4, 6, 8, 10, 12, ul. Sucharskiego 4 , 7 pawilonów szpitalnych, park, cmentarz, budynki mieszkalny dr Stanisława Kryzana 4, dr Stanisława Kryzana 6, dr Stanisława Kryzana 8, dr Stanisława Kryzana 10, dr Stanisława Kryzana 12, mjr. Henryka Sucharskiego 4, folwark Kocborowo);

5) **Zespół Pałacowy Wiecherta przy ul. Kanałowej 21 - nr rej 1611** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego - 1158 z 17.12.1996r.), Kanałowa 21 - rezydencja, pałac - A-1158 z 17.12.1996r., budynek administracyjny - nr A-1158 z 17.12.1996r., Kanałowa 19 - budynek gospodarczy - nr A-1158 z 17.12.1996r., Kanałowa 19-21 brama – nr A-1158 z 17.12.1996r.);

6) **Zespół Stada Ogierów** ul. Adama Mickiewicza 13-14 – **nr rej. 1668** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego - 1190 z 06.07.1998r.), założenie przestrzenne Stada Ogierów wraz z budynkami (27 obiektów) w tym budynki: budynek administracyjny, budynek mieszkalny dyrekcyjny, kantyna, domy mieszkalne pracownicze - 9 obiektów I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, stajnie - 4 obiekty I, II, III, IV, powozownia z małą stajnią, budynki gospodarcze w zespole domów pracowniczych – 9 obiektów I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, stacja transformatorowa);

7) **Kościół parafialny pw. św. Wojciecha –** ul. Pomorska 4a – **nr rej. 1777** (nr dawnego rej. woj. gdańskiego -1232 z 08.08.2002r.);

8) **Budynek mleczarni** wraz z działką - ul. Cypriana Kamila Norwida 4, wraz z działką – **nr rej. 1788 z 27.07.2006r.;**

9) **Budynek dawnego kasyna oficerskiego** wraz ze znajdującym się pod nim gruntem po obrysie murów usytuowany na terenie działki 71/10 – **nr rej. 1940 z 02.03.2017r.;**

10) **Budynek ratusza miejskiego** w granicach działki nr 237 obr. 0017 wraz z reliktami piwnic położonych na części działki nr 238/6 obr. 0017 – **nr rej. 1957 z 05.10.2018r.**

2. Dla obiektów, zespołów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

1) wszelkie działania w obrębie obiektów, zespołów objętych ochroną konserwatorską wymienionych w ust. 1 prowadzone mogą być wyłącznie na podstawie pozwolenia i pod nadzorem właściwego konserwatora zabytków; obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względów krajobrazowych ustala się zakaz lokalizacji masztów, anten i wież nie związanych z funkcją podstawową terenu;

3) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

3. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące obszary ochrony archeologicznej wpisane do rejestru zabytków, wyznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym:

1) **grodzisko wczesnośredniowieczne** położone na przedmieściu Św. Jana (Wzgórze Joannitów) obok torów kolejowych — wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-152 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 05.12.1970r. (dawny nr rej. zab. 115/A);

2) **cmentarzysko płaskie** we wschodniej części miasta, na zalesionym wzniesieniu między szosą tczewską a Strzelnicą, na wschodnim brzegu rzeki Wierzycy — wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-379 decyzją 38 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 29.11.1976r. (dawny nr rej. zab. 303/A);

3) **osada** położona na terenie miasta obok cmentarza wojskowego — wpisana do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-380 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 29.11.1976r. (dawny nr rej. zab. 304/A).

4. Dla ww. w ust. 3 obszarów ochrony archeologicznej ustala się:

1) nakaz przeprowadzenia wyprzedzających ewentualne prace realizacyjne (prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne - warstwy kulturowe) badań archeologicznych wykopaliskowych; szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala decyzją właściwy konserwator zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

2) dla stanowiska nr C-152 w terenie A.76.U2 dopuszcza się realizację funkcji usługowych w otoczeniu Wzgórza Joannitów, z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie w granicach strefy ochrony archeologicznej, oraz z zachowaniem przedpola ekspozycyjnego wokół wzgórza.

5. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące obiekty i obszary, których walory kwalifikują do wpisu do rejestru zabytków, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi:

1) budynek ul. Gdańska 4 – dawny budynek mieszkalny dla pracowników fabryki tytoniu Goldfarba;

2) budynek Urzędu Miasta ul. Gdańska 6 - dawniej starostwo, z budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem;

3) budynek ul. Gimnazjalna 21 - kamienica secesyjna;

4) budynek poczty ul. gen. Józefa Hallera 17;

5) budynek – ul. gen. Józefa Hallera 27 - dawny szpital sióstr Elżbietanek, obecnie Dom Pomocy Społecznej;

6) budynek Państwowej Szkoły Muzycznej ul. Tadeusza Kościuszki 28-willa Horstmanna, potem Winkelhausena;

7) budynek sądu rejonowego ul Tadeusza Kościuszki 30;

8) budynek ul. Lubichowska 9 - dawna willa Gussmanów z zabudowaniami gospodarczymi;

9) budynek Lubichowska 82 - tzw. Ogródek Obywatelski, dawna Schweizergarten Cafe;

10) ul. Adama Mickiewicza 12 – zespół Strzelnicy;

11) ul. Owidzka 12 - willa;

12) ul. gen. Władysława Sikorskiego 14, 16, 20, 22 – zespół domów wzniesionych przez Towarzystwo Budowy Domów Urzędniczych;

13) budynek ul. gen. Władysława Sikorskiego 18;

14) ul. gen. Władysława Sikorskiego 26 – dawna bursa szkolna gimnazjalna;

15) ul. Jana III Sobieskiego 6a – dawniej wyższa szkoła dla dziewcząt;

16) ul. Tczewska 16/18/18a - zespół młynów Franza Wiecherta (młyn pszenny - ul.Tczewska 16, młyn żytni – ul. Tczewska 18, stolarnia – ul. Tczewska 18a), ul. Przy Młynie 1 - w zespole młyna budynek mieszkalny;

17) Al. Wojska Polskiego 9 – kamienica Otylii Chróścielewskiej, z oficyną.

6. Dla wymienionych w ust. 5 obiektów i obszarów, obowiązują ustalenia określone w ust. 8 – do czasu wpisu do rejestru zabytków jak dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, po wpisie - zgodnie z ust. 2.

7. W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące obiekty i obszary o wartościach kulturowych, chronione ustaleniami planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi:

1) cmentarz katolicki oraz kostnica cmentarza katolickiego przy ul. 2 Pułku Szwoleżerów Rokitniańskich;

2) budynki mieszkalne przy ul. 2 Pułku Szwoleżerów Rokitniańskich: 2, 3, 10, 12;

3) budynek szkoły przy ul. 2 Pułku Szwoleżerów Rokitniańskich 4;

4) budynki mieszkalne przy ul. Chojnickiej: 19, 23, 26, 27 (róg Lubichowskiej 2), 28, 32, 34, 35, 42, 43, 45, 48, 50, 52, 54, 58, 60, 61c, 62, 64, 66, 69, 71;

5) ośrodek szkolno-wychowawczy przy ul. Chojnickiej 70;

6) budynek Kolumny Transportu Sanitarnego przy ul. Fryderyka Chopina 1 (róg Sportowej);

7) budynki mieszkalne przy ul. Fryderyka Chopina: 8, 10, 12;

8) budynki mieszkalne przy ul. Hieronima Derdowskiego: 6, 7, 8, 10;

9) budynek gospodarczy przy ul. Hieronima Derdowskiego 8;

10) budynek mieszkalny przy ul. Droga Owidzka 7;

11) budynek mieszkalny przy ul. gen. Henryka Dąbrowskiego 12;

12) budynki mieszkalne przy ul. Gdańskiej: 1, 7, 8, 14, 20, 41, 72;

13) budynek gospodarczy przy ul. Gdańskiej 4;

14) budynki mieszkalne przy ul. Gimnazjalnej: 5, 6, 7, 9, 11, 14, 15, 17, 17a, 19;

15) budynki mieszkalne przy ul. Grunwaldzkiej: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 18, 20;

16) budynki mieszkalno-usługowe przy ul. gen. Józefa Hallera: 15, 23, 25, 31, 37;

17) budynki mieszkalne przy ul. gen. Józefa Hallera 29, 33;

18) budynek mieszkalny przy ul. Jabłowskiej 5;

19) budynki mieszkalne przy ul. Władysława Jagiełły: 10, 25, 26, 28, 30;

20) budynki mieszkalno-usługowe przy ul. Władysława Jagiełły: 14, 16, 17;

21) budynek stacji uzdatniania wody ul. Władysława Jagiełły;

22) budynek kina „Sokół” przy Al. Jana Pawła II;

23) zespół budynków osady leśnej przy ul. Kochanki: budynek mieszkalny, stodoła, obora;

24) budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 12;

25) budynki mieszkalne przy ul. Mikołaja Kopernika: 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11;

26) budynki mieszkalne przy ul. Tadeusza Kościuszki: 16, 40, 48, 50, 50a, 50b, 52, 55, 57, 61, 62ab, 63, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 78, 80, 84, 85, 87, 91, 92, 94, 96, 97, 98, 103, 105, 109, 113, 119, 121, 123, 129, 129a, 131, 131a, 134;

27) prokuratora rejonowa przy ul. Tadeusza Kościuszki 6;

28) dawna szkoła podstawowa przy ul. Tadeusza Kościuszki 65;

29) budynek aresztu przy ul. Tadeusza Kościuszki 30;

30) budynki mieszkalno-usługowe przy ul. Tadeusza Kościuszki: 32, 44, 46, 81, 83;

31) magazyny przy ul. Tadeusza Kościuszki 46;

32) budynek administracyjny dawnej huty szkła przy ul. Tadeusza Kościuszki 117;

33) budynek II Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Tadeusza Kościuszki 131;

34) budynek gospodarczy przy ul. dr Stanisława Kryzana 6;

35) budynki mieszkalne przy ul. Lubichowskiej: 8, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 22, 23, 24, 26/28, 30, 33, 34/36, 35, 37, 40, 43, 46, 47, 48, 50, 64, 86;

36) budynek gospodarczy przy ul. Lubichowskiej 86;

37) budynek usługowy przy ul. Lubichowskiej 7;

38) budynki mieszkalne przy ul. Adama Mickiewicza: 2, 3/3a, 4, 5, 7;

39) budynki w zespole stada przy ul. Adama Mickiewicza 13: 5 budynków gospodarczych, stodoła drewniana, stodoła drewniana z powozownią, dwa budynki mieszkalne, brama główna wjazdowa;

40) budynek mieszkalny przy ul. Cypriana Kamila Norwida 1;

41) budynki mieszkalne przy ul. Ogrodowej: 2, 4, 6, 8, 10, 15;

42) budynki mieszkalne przy ul. Owidzkiej 4, 4a, 6, 8, 14 (oraz oficyna nr 14a), 16, 18, 38;

43) budynki gospodarcze przy ul. Owidzkiej 4, 6;

44) stacja pomp przy ul. Owidzkiej;

45) cmentarz ewangelicki przy ul. Owidzkiej i aleja drzew przy Owidzkiej;

46) budynki mieszkalne przy ul. Parkowej: 3, 4, 9;

47) budynki mieszkalne przy ul. Pelplińskiej: 1, 5, 6, 7, 8, 10;

48) budynek Domu Opieki Społecznej, dawna willa miejska przy ul. Pelplińskiej 3;

49) budynki mieszkalne przy ul. marsz. J. Piłsudskiego: 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22 (róg Jagiełły 12), 26;

50) oficyna przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 3;

51) budynek ZUS przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 4;

52) budynek mieszkalny przy ul. Północnej 1;

53) magazyny przy ul. Bolesława Prusa 45a;

54) park przy ul. Bolesława Prusa;

55) budynki mieszkalne z gospodarczymi przy ul. Przedmieście: 1, 2;

56) budynek mieszkalny przy ul. Przedmieście 3;

57) budynki w zespole młynów Franza Wiecherta: budynek gospodarczy, łuszczarnia ryżu (płatkarnia) przy ul. Owidzkiej 3, ogrodzenie;

58) wieża ciśnień przy ul. Sadowej 2;

59) budynki mieszkalne przy ul. gen. Władysława Sikorskiego: 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 23, 24, 25;

60) budynki w zespole destylarni Sobieski przy ul. Skarszewskiej 1 (5 budynków);

61) budynek mieszkalno-administracyjny w zespole destylarni Sobieski przy ul. Skarszewskiej 3;

62) ogrodzenie cmentarza Kocborowo przy ul. Skarszewskiej 7;

63) budynki w zespole Kocborowo przy ul. Skarszewskiej 7 i 7a: budynek gospodarczy, stajnia, kurnik, kuźnia, portiernia, mur z bramą;

64) budynki mieszkalne przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie: 7, 9;

65) budynki mieszkalne przy ul. Juliusza Słowackiego: 2, 10, 12, 19, 25;

66) budynki mieszkalne przy ul. Jana III Sobieskiego 2 (róg Kościuszki 47), 12, 18;

67) budynek gospodarczy przy ul. mjr. Henryka Sucharskiego 4;

68) budynki mieszkalne przy ul. św. Elżbiety 1, 6;

69) budynki mieszkalne przy ul. Tczewskiej 12, 14, 17 wraz z budynkiem gospodarczym;

70) budynek gospodarczy przy ul. Tczewskiej 12;

71) budynki w zespole folwarcznym Starogard Szlachecki przy ul. Tczewskiej 22: dwór, 3 budynki gospodarcze, obora, ogrodzenie;

72) budynki mieszkalne przy al. Wojska Polskiego: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 28, 30;

73) budynek gospodarczy przy al. Wojska Polskiego 11;

74) budynki mieszkalne przy ul. Wybickiego: 6, 8, 9, 10;

75) willa z reliktami ogrodu przy ul. Zblewskiej 8;

76) budynek mieszkalny przy ul. Żwirki i Wigury 1.

8. Dla wymienionych w ust. 5 i w ust. 7 obiektów i obszarów, figurujących w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia :

1) obiekty i obszary zabytkowe objęte są ochroną konserwatorską, nakazuje się zachowanie ich historycznych cech w zakresie: bryły, proporcji, kształtu dachu, kompozycji, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu, wielkości okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) obowiązuje zakaz nadbudowy;

3) dopuszcza się rozbudowy zharmonizowane z historyczną bryłą, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się adaptację obiektów zabytkowych, z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu;

5) obowiązuje ochrona wystroju elewacji, w tym rodzaju historycznych materiałów: cegła, drewno i rozwiązania w konstrukcji szachulcowej, tynki mineralne, detal architektoniczny;

6) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy i materiałów tych elementów - na wzór tkanki historycznej, o tych samych podziałach i tym samym sposobie otwierania;

7) obowiązuje zakaz ocieplania zewnętrznych elewacji;

8) obowiązuje zakaz tynkowania ceglanych elewacji;

9) w zespołach budynków nakazuje się by nowa zabudowa powstająca w miejscu lub w bezpośrednim sąsiedztwie budynków likwidowanych/rozebranych nawiązywała skalą i charakterem, formą do zabudowy pierwotnej, historycznej;

10) obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń fotowoltaicznych na działkach i obiektach w sposób eksponowany z dróg publicznych;

11) wszelkie zamierzenia przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. Plan ustala objęcie części terenów miasta, wskazanych na rysunku planu nr 1 jako orientacyjne obszary stanowisk archeologicznych strefami „W” ochrony konserwatorskiej. Obowiązuję dla nich: nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktów zabudowy. W granicach stref wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. Ustala się w obszarze objętym planem następujące strefy ochrony konserwatorskiej, o granicach określonych na rysunku planu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca zespół folwarku Starogard Szlachecki;

2) strefa ochrony konserwatorskiej – rewitalizacji urbanistycznej – obejmująca zespół zabudowy wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki;

3) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca zespół zabudowy ulic gen. Józefa Hallera, gen. Władysława Sikorskiego i południowego odcinka ul. Gdańskiej (wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem Al. Wojska Polskiego);

4) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji - obejmująca zespół młyński przy ul. Tczewskiej, Kanałowej i Owidzkiej;

5) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca zespół ul. Chojnickiej;

6) strefa ochrony konserwatorskiej – rewaloryzacji i konserwacji - obejmująca zespół ul. Lubichowskiej;

7) strefa ochrony ekspozycji – obejmująca tereny rozciągające się wzdłuż doliny Wierzycy.

11. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół folwarku Starogard Szlachecki o granicach określonych na rysunku planu:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych a także materialnych śladów przeszłości, w tym:

   a) zabytkowej zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, przemysłowej i innej,

   b) elementów architektury towarzyszącej takich jak ogrodzenia, słupki bramne, bramy, architektura ogrodowa itd.,

   c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni dróg, dziedzińców i wjazdów na posesje,

d) zachowanych elementów zieleni komponowanej (parki, aleje);

2) ustala się nakaz nawiązania nową architekturą – jej skalą i typem zabudowy - do architektury tradycyjnej, charakterystycznej dla strefy, z maksymalną wysokością do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym ostatnia w formie poddasza) – do ok. 10m;

3) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Tczewskiej zabudową sytuowaną kalenicowo względem ulicy, z zachowaniem istniejącej linii pierzei.

12. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej - obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki o granicach określonych na rysunku planu:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, tradycyjnego sposobu zagospodarowania działek – budynek frontowy w linii zabudowy ulicy, oficyny ciągnące się w głąb działek, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:

a) zabytkowej historycznej zabudowy – oznaczonej na rysunku planu (obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków), typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,

b) elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia,

c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni dojazdów i dziedzińców,

d) zachowanych elementów zieleni komponowanej (cmentarzy przy ul. Owidzkiej oraz alei drzew);

2) ustala się nakaz zachowania linii zabudowy pierzei ulicznej;

3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej, wymagane utrzymanie wspólnej z sąsiedztwem linii zabudowy oraz staranna kompozycja elewacji frontowej;

4) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Kościuszki w miejscach o numerach adresowych: 22, 34/36, 49, 51, 77, 79, 86, 88, 93, 100-106;

5) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w głębi działek, zalecana kontynuacja tradycyjnego sytuowania budynków i zagospodarowania;

6) ustala się wymóg uporządkowania i rewaloryzacji założeń cmentarnych przy ul. Owidzkiej;

7) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej oraz ceglanego wykończenia elewacji obiektów, z zachowaniem ustaleń planu;

8) wskazana jest realizacja kompleksowych projektów związanych z rewaloryzacją, modernizacją, remontami oraz ożywieniem społeczno-gospodarczym ujętych w Gminnym Programie Rewitalizacji; wskazane jest przywrócenie zbliżonych do historycznych funkcji zabudowy wewnątrz parceli wzdłuż Kościuszki (rzemiosło nieuciążliwe, drobne zakłady wytwórcze, usługi itp.).

13. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Al. Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:

a) zabytkowej historycznej zabudowy –oznaczonej na rysunku planu (obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków), typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,

b) elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia,

c) zachowanych fragmentów dawnych nawierzchni, wjazdów, dojazdów i dziedzińców,

d) zachowanych elementów zieleni ulicznej – Gimnazjalna, al. Wojska Polskiego;

2) ustala się nakaz zachowania historycznej linii zabudowy pierzei ulicznej, cofnięcie możliwe jedynie z zachowaniem ustalonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy dla budynku głównego (frontowego);

3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej - architektura o znaczących gabarytach i reprezentacyjnej śródmiejskiej architekturze, ilości kondygnacji wysokości nawiązującej do sąsiedztwa historycznego, obowiązuje nakaz starannej kompozycji elewacji frontowych;

4) ustala się wymóg modernizacji i nowej kompozycji elewacji istniejących współczesnych budynków typu blokowego;

5) wskazane uzupełnienie pierzei ul. Sikorskiego;

6) ustala się wymóg opracowania studium koncepcyjnego, poprzedzającego projekty budowlane, dla wnętrza urbanistycznego w miejscu skrzyżowania ulic gen. Władysława Sikorskiego, Al. Wojska Polskiego, Gdańska, Adama Mickiewicza, gen. Józefa Hallera;

7) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń planu.

14. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji - obejmującej zespół młyński przy ulicach Tczewskiej, Kanałowej i Owidzkiej o granicach określonych na rysunku planu:

1) ustala się nakaz ochrony historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych;

2) ustala się nakaz zachowania historycznej zabudowy, w tym historycznych obiektów przemysłowych i inżynierskich oraz elementów architektury towarzyszącej (ogrodzenia, bramy itp.);

3) postuluje się objęcie ochroną prawną przez wpis do rejestru zespołu młynów;

4) ustala się nakaz ochrony zachowanych tradycyjnych nawierzchni dziedzińców i dojazdów;

5) ustala się ochronę ul. Kanałowej jako ciągu widokowego na Stare Miasto, wskazane jest podniesienie walorów ciągu poprzez wprowadzenie odpowiednich elementów zagospodarowania oraz zakazuje się zagospodarowania terenu oraz prowadzenia w obrębie ul. Kanałowej inwestycji przysłaniających widok, mających negatywny wpływ na ekspozycję Baszty Młyńskiej oraz na widok Starego Miasta;

6) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy obiektami z przeznaczeniem dla obsługi turystyki i rekreacji, o charakterze architektury nawiązującej lub inspirowanej historyczną, przemysłową zabudową z elementami stalowymi, nadającymi industrialny charakter;

7) ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejących kominów, które oddają historyczny, przemysłowy charakter miejsca.

15. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:

   a) zabytkowej historycznej zabudowy – oznaczonej na rysunku planu, typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,

   b) zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych (wyznaczających wąskie działki wzdłuż ul. Chojnickiej),

   c) zachowanie elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia, tradycyjnych nawierzchni, dojazdów i dziedzińców,

   d) zachowanych elementów zieleni ulicznej;

2) ustala się nakaz zachowania historycznej skali i typów zabudowy charakterystycznych dla poszczególnych ciągów ulicznych, w szczególności drobnej skali ul. Chojnickiej, zróżnicowania zabudowy i nieregularności linii zabudowy wzdłuż tej ulicy;

3) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej; wskazane kontynuowanie tradycyjnego sposobu zagospodarowania;

4) wskazane uzupełnienie pierzei ulicy Chojnickiej, ustala się nakaz spójnego opracowania poprzedzającego projekty budowlane – minimum studium pierzei;

5) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń planu.

16. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu:

1) celem ochrony w ww. strefie jest ochrona historycznego układu ulic i dróg oraz podziałów parcelacyjnych, a także materialnych śladów przeszłości, w tym:

   a) zabytkowej historycznej zabudowy –oznaczonej na rysunku planu, typu i skali zabudowy charakterystycznej dla obszaru strefy,

   b) zachowanie historycznego układu dróg i ulic oraz historycznych podziałów parcelacyjnych,

   c) zachowanie elementów architektury towarzyszącej takich jak dawne ogrodzenia, bramy wjazdowe, tradycyjnych nawierzchni dojazdów i dziedzińców,

   d) zachowanych elementów zieleni ulicznej;

2) ustala się wymóg nawiązania nową zabudową – poprzez jej skalę i charakter, formę architektoniczną do zabudowy historycznej; wskazane kontynuowanie tradycyjnego sposobu zagospodarowania;

3) dla północnego odcinka ul. Lubichowskiej ustala się wymóg stosowania pierzei zwartych, z kontynuacją linii zabudowy jak dla zabudowy historycznej; dla odcinka południowego (na południe od ul. Żwirki i Wigury) – dopuszczalna jest zabudowa wolnostojąca w ogrodach swobodniejsza, z towarzyszeniem ogrodów, z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnej jak na rysunku planu;

4) dopuszcza się realizację nowych obiektów wkomponowanych w istniejącą zabudowę, kształtowaną pod względem linii zabudowy, gabarytów, geometrii dachu i pokrycia w nawiązaniu do zabudowy historycznej, z zachowaniem ustaleń planu.

17. Wyznacza się następujące zespoły zabudowy o wartościach historycznych, wskazane na rysunku planu:

1) zespół zabudowy osiedla z lat 30. XX w. "Grunwaldzka" oraz z lat 20.-30. XX w. - przy ulicach Grunwaldzkiej i Józefa Wybickiego;

2) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przy ulicach Poprzecznej, Sadowej, Skarszewskiej, Kocborowskiej, Kwiatowej, Łąkowej, Żytniej;

3) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - pomiędzy ulicami: Gdańską, Kolejową, Romualda Traugutta, Adama Mickiewicza i Juliusza Słowackiego;

4) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przy ulicach Zielonej, Adama Mickiewicza, Marii Skłodowskiej-Curie i Jana Buchholza;

5) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Abisynia” - przy ulicach Władysława Jagiełły, marsz. J. Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, ks. Piotra Ściegiennego i Rzecznej;

6) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej i Heleny Lange.

18. Dla wyznaczonych w obszarze planu zespołów zabudowy o wartościach historycznych, wymienionych w ust. 17, plan ustala:

1) celem ochrony jest zachowanie historycznej struktury kształtowanej przez układ parcelacyjny, historyczne ciągi komunikacyjne oraz substancję budowlaną o zbliżonych gabarytach i formie, z zachowaniem także historycznych dyspozycji ścian i detali architektonicznych, kolorystyki czy stosowanych materiałów budowlanych;

2) ustala się wymóg kontynuacji w nowych realizacjach tradycyjnych i historycznych form budynków oraz tradycyjnych form zagospodarowania terenu;

3) przy podziałach nieruchomości wskazane zachowanie zbliżonych do historycznych typowych dla obszaru proporcji działek;

4) dla istniejących budynków dopuszcza się rozbudowy na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych.

§ 8. Ustalenia, wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną na obszarze planu tworzą:

1) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce, ogrody jordanowskie, cmentarze, ogrody działkowe, publiczne tereny sportowo-rekreacyjne itp.; w szczególności park nad Wierzycą, obejmujące istniejące i planowane tereny zieleni urządzonej (ZP) na odcinku od. ul. Władysława Jagiełły do ul. Tczewskiej;

2) tereny usług o charakterze publicznym z dużym udziałem zieleni, w tym: tereny sportu i rekreacji, oświaty i wychowania, nauki (przedszkola, szkoły), usługi zdrowia (szpital, domy opieki społecznej itp.);

3) Rynek Starego Miasta;

4) tereny usług o charakterze publicznym centrotwórczych w obszarze śródmiejskim, takich jak usługi administracji publicznej, usługi kultury, usługi komercyjne (centra biznesu, finansów, handlu, gastronomii, rozrywki i rekreacji itp.);

5) tereny komunikacji – drogi publiczne, place, ważne wyróżnione ciągi piesze lub pieszo-rowerowe i rowerowe; w szczególności: plac przeddworcowy i ul. Kolejowa a także Al. Wojska Polskiego ze skwerem Adama Mickiewicza, południowym odcinkiem ul. Gdańskiej i ul. gen. Józefa Hallera, fragment Al. Jana Pawła II pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Pomorską prowadzący od Starego Miasta do „nowego centrum".

2. W obszarze terenu stanowiącego przestrzeń publiczną wymagana jest szczególna staranność w projektowaniu i realizacji zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem indywidualnego charakteru przestrzeni. W rozwiązaniach architektonicznych oraz urbanistycznych wymagane są szczególne wymagania (dot. kompozycji, zastosowanych materiałów, kolorystyki) w celu nadania im charakteru reprezentacyjnego. Wskazane jest by występujące w ww. w ust. 1 przestrzeniach, gminne obiekty zabytkowe były konserwowane i rewaloryzowane w pierwszej kolejności.

3. W rozwiązaniach projektowych, dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

4. W planowanych obiektach użyteczności publicznej należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w tym położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu – zał. nr 1.

2. W obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych (ustawa prawo wodne).

3. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze ani wyznaczone obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

4. W granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe" oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 9 maja 2017 r. poz. 1617).

5. W granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wierzyca" oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 14 października 2013r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3694), zmienionego Rozporządzeniem nr 1/2014 -Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r. poz. 307.

6. W granicach terenów bezpośredniej ochrony ujęcia wód podziemnych „Wierzyca" obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo wodne. Granice pokazano na rysunku planu.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.

2. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane, pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

1) parametry nowo wydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych, wielkość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

2) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie dla wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;

3) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek;

4) ustala się zakaz dokonywania podziałów powodujących konieczność budowy dodatkowych zjazdów z dróg krajowych.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu, dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych lub odrębnego ciągu pieszo-rowerowego lub rowerowego;

4) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. warunkowanych historycznymi podziałami, ukształtowaniem terenu, itp.);

5) w celu wydzielenia gruntu pod garażem, stanowiącym odrębny przedmiot własności.

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

5. W obszarze planu dopuszcza się wydzielanie terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego – dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, dojść, przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej (KDW), o której mowa w pkt 2);

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1), poprzez drogi, ulice wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z niej jest konieczne.

6. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami w dziale III, rozdz. 2.

7. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

1) minimalna powierzchnia działek – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 400m^2, jednorodzinnej bliźniaczej 280m^2, szeregowej 180m^2, wielorodzinnej 1500m^2;

2) minimalna szerokości frontów działek – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 18m, jednorodzinnej bliźniaczej 16m, szeregowej 6m, wielorodzinnej 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 110 stopni;

- chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

8. Ustala się dla parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości zabudowy usługowej:

1) minimalna powierzchnia działek – 450m^2;

2) minimalna szerokości frontów działek – 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 110 stopni;

- chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

9. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy związanej z działalnością przemysłowo-produkcyjno-usługową:

1) minimalna powierzchnia działek – 800m^2;

2) minimalna szerokości frontów działek – 30m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 110 stopni;

- chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

10. Dopuszcza się uzyskiwanie w procedurze scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego, mniejszej niż określona w ust. 7-9 pkt 1-3 lub w ustaleniach szczegółowych, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

11. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych, dla określonego terenu, minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy lub innego niż dotychczas przeznaczenia dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niesprzeczne z ustaleniami planu, na wyznaczonych w planie działkach, wyłącznie jako zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą przebudowy oraz rozbudowy obiektów nieprzeznaczonych do utrzymania, które należy traktować jak zabudowę uzupełniającą i realizować zgodnie z warunkami zabudowy i ustalonym przeznaczeniem w planie.

3. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji zabudowy: dla linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV - 40m, po 20m na każda stronę od osi słupów; dla linii średniego napięcia 15kV szerokość tej strefy wynosi 14m, po 7m na każdą stronę od osi słupów; ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy - skablowania linii (przy czym dla linii 110 kV po skablowaniu zmniejsza się pas ochrony funkcyjnej z 40m do 3m -po 1,5m od osi linii kablowej) lub przełożenia w inną lokalizację. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W obszarze planu znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5MPa relacji Walichnowy - Starogard Gdański; stanowiący odgałęzienie od dn 400 Gustorzyn-Pruszcz Gdański; w sąsiedztwie sieci, w tzw. strefie kontrolowanej gazociągu, występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefie kontrolowanej obowiązuje zakaz wznoszenia obiektow budowalnych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Wskazana na rysunku planu strefa ograniczeń w użytkowaniu terenu - strefa odległości podstawowych - wynosząca 15m na stronę od gazociągu dotyczy wolnostojących budynków niemieszkalnych, w przypadku lokalizacji w tej strefie pozostałych obiektów terenowych należy stosować odległości zgodne z przepisami odrębnymi.

5. W sąsiedztwie cmentarzy oznaczonych na rysunku planu jako tereny ZC ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania o szerokości 50m od granicy działki cmentarza. W strefie obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi (Rozp. Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze - Dz. U. z 1959r. Nr 52, poz. 315, w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych).

6. Dla terenów o naturalnych predyspozycjach do występowania ruchów masowych ze względu na istniejące ukształtowanie terenu i udział spadków powyżej 20 stopni, pokazanych orientacyjnie na rysunku planu (wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego), obowiązują ustalenia:

1) przy zagospodarowaniu terenu w trakcie realizacji i na etapie projektowania inwestycji należy uwzględnić istniejące uwarunkowania, szczegółowo rozpoznając budowę geologiczną, analizując stateczność zboczy;

2) wymagane jest ustalenie kategorii geotechnicznej z uwzględnieniem stateczności skarp, a w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp w projekcie budowlanym ustala się nakaz wskazania sposobu ich zabezpieczenia przed erozją i osuwiskiem;

3) wskazane jest ograniczenie sytuowania zabudowy na ww. terenach.

7. Dla terenów położonych w granicach strefy oddziaływania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, pokazanych informacyjnie na rysunku planu, obowiązują odpowiednie decyzje administracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) część obszaru planu (w zasięgu pokazanym informacyjnie na rysunku planu) znajduje się w strefie oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – od destylarni w zasięgu obszaru narażonego w przypadku wybuchu par etanolu (zasięg fali uderzeniowej powodującej pękanie szyb w oknach oraz zasięg fali uderzeniowej powodującej naruszenie konstrukcji obiektów). Zasięgi te pokazano informacyjnie na rysunku planu;

2) część obszaru planu (w zasięgu pokazanym informacyjnie na rysunku planu) znajduje się w strefie oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Zakłady Farmaceutyczne „Polpharma” SA, jako zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ze strefami: maksymalnej strefy zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (emisja chloru) 725m dla obrażeń nieodwracalnych (tzw. AELG-2) i 1516m jako granica braku skutków dla zdrowia ludzi (tzw. AELG-1) licząc od miejsca awarii w zakładzie.

8. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej relacji Tczew-Chojnice oraz Starogard-Jabłowo (obszar kolejowy obejmuje tereny kolejowe zamknięte pokazane na rysunku planu) w terenach wzdłuż obszaru kolejowego obowiązują następujące ograniczenia:

1) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego;

2) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego;

3) budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego;

4) w pasie 20m od granicy obszaru kolejowego wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; pas ten pokazano na rysunku planu; zasięg pasa, w którym wymagane jest uzgadnianie zagospodarowania z zarządcą kolei jak na rysunku planu;

5) w terenach wzdłuż czynnej linii kolejowej ustala się nakaz zachowania odpowiednich odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ze względu na hałas i wibracje lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, zapewniających ochronę akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

10. Wokół istniejącego na terenie szpitala (teren D1.27.U2, dz. geod. nr 282/11 w obr. geod. 18) lądowiska (nr 389 wg ewidencji rejestru lądowisk – przyszpitalne śmigłowcowe Kociewskie Centrum Zdrowia Sp. z o.o.) obowiązują ograniczenia określone przepisami odrębnymi, warunki dotyczące zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. Zasady, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej.

2. Dla terenów położonych w pasie rezerwy na rozwiązanie komunikacyjne- planowaną obwodnicę miasta Starogard Gdański w ciągu drogi krajowej nr 22 - ustala się do czasu realizacji drogi tymczasowe użytkowanie rolne i leśne, a w miejscach obecnego miejskiego zainwestowania dotychczasowe, zgodne ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu. Zasięg pasa rezerwy terenowej pokazany na rysunku planu ma charakter informacyjny- orientacyjny, linie rozgraniczenia terenu komunikacyjnego określone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie realizacji dróg publicznych. Inwestycja budowy obwodnicy to ponadlokalny cel publiczny wskazany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego (2016 – wg uchwały Zarządu Woj. Pom. nr 318/XXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 roku), określony także w rządowym programie budowy obwodnic.

3. Do czasu realizacji planowanej obwodnicy miasta Starogard ustala się dla drogi krajowej nr 22 klasę techniczną drogi- GP (główna przyśpieszona), po zmianie trasy drogi dla dotychczasowego pasa drogi ustala się klasę techniczną G (główna).

4. Dla ulic Buchholza, odcinka ul. Boh. Getta, ul. Świętej Elżbiety, ul. Broniewskiego ustala się w okresie tymczasowym klasę techniczną L (lokalna), a docelowo - po zmianie klasy technicznej obecnego pasa drogi krajowej 22 - klasę techniczną D (dojazdowa).

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady ogólne:

1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych w pasach dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągów pieszo-jezdnych (KDX), a także w terenach zieleni, a w pozostałych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą oraz projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;

3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych w celu prowadzenia infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu zabudowy, w tym takich obiektów jak np. stacje transformatorowe energetyczne, stacje redukcyjne gazu, przepompownie, na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach określonych przepisami uchwały;

5) dopuszcza się użytkowanie istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ich remonty, przebudowy, rozbudowy, a w sytuacjach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem i zabudową zmiany ich lokalizacji, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb urządzeń budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej, służących zasilaniu lub obsłudze zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zakazano lokalizacji takich urządzeń.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w wodę:

1) stan systemu jest zadawalający i stwarzający możliwości rozwoju miasta; wydajność istniejących ujęć komunalnych „Południe” oraz „Wierzyca” pokrywa potrzeby stanu projektowanego, maksymalne zapotrzebowanie godzinowe jest pokrywane częściowo z zapasu wody z istniejących zbiorników retencyjnych przy ul. Żwirki i Wigury; głównymi źródłami zaopatrzenia w wodę mieszkańców miasta, zakładów produkcyjnych i usługowych są ujęcia komunalne wskazane na rysunku planu oraz system zakładowych ujęć wód;

2) ustala się rozbudowę systemu wodociągowego związaną z obsługą terenów rozwojowych, dotychczas niezabudowanych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych; w tym z sieci magistralnych;

4) ustala się wymóg pełnego uzbrojenia w sieć wodociągową terenów zabudowy istniejącej oraz projektowanej w tym podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z sieci budynków zlokalizowanych w strefie 50m od granic istniejących i planowanych cmentarzy;

5) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

6) w obszarze miasta należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresów ograniczonych dostaw wody;

7) ustala się następujące główne kierunki rozbudowy, modernizacji i budowy systemów zaopatrzenia w wodę:

a) budowa magistrali wodociągowej łączącej sieć wodociągową w Łapiszewie i Żabnie z magistralą w ul. Droga Nowowiejska w celu zapewnienia dwustronnego zasilania osiedli w wodę,

b) budowa pompowni wody w rejonie skrzyżowania ul. Jaskółczej i Jastrzębiej,

c) modernizacje (przebudowy) najbardziej awaryjnych odcinków sieci wodociągowej, w tym również w ramach remontów i przebudów dróg,

d) budowa nowych odcinków sieci w rejonach rozwojowych miasta,

e) budowa nowych studni głębinowych w obszarach stref ochrony pośredniej ujęć wody.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) stan systemu jest zadawalający, ustala się docelowo wymóg rozdzielania kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację sanitarną i deszczową;

2) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu kolektorami sanitarnymi do komunalnej oczyszczalni ścieków oznaczonej na rysunku planu symbolem IK, a ścieków przemysłowych ZF Polpharma oraz z terenów położonych w sąsiedztwie oczyszczalni Polpharmy kolektorami do zakładowej oczyszczalni ścieków, usytuowanej poza granicami miasta, na terenie gminy Starogard Gdański; pozostałe ścieki przemysłowe po spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i wymagań gestora sieci kanalizacyjnej należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni miejskiej;

3) dopuszcza się na terenach dotąd nieuzbrojonych w sieci kanalizacyjne budowę indywidualnych zbiorników bezodpływowych szczelnych w sytuacjach i na warunkach określonych w przepisach odrębnych (ustawa Prawo wodne, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i o zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach), w tym na terenach działek już zabudowanych (modernizacje, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków lub realizacja nowej zabudowy na dotychczasowej działce budowlanej), pod warunkiem obowiązkowego docelowego przyłączenia do miejskich sieci kanalizacyjnych w momencie wybudowania kanalizacji sanitarnej, przy czym w granicach stref ochrony pośredniej ujęć wody obowiązują odpowiednie przepisy odrębne i rozporządzenia;

4) podstawowy układ kanalizacji sanitarnej miasta tworzą istniejące magistralne sieci, a także sieci rozdzielcze, dla którego ustala się:

a) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków oraz do zakładowej oczyszczalni ścieków ZF Polpharma, stosowanie indywidualnych rozwiązań dopuszczalne jedynie na warunkach określonych w przepisach odrębnych; przy czym w granicach ustanowionych stref ochrony pośredniej ujęć wody obowiązują przepisy odrębne,

b) nakaz realizacji prac związanych z budową, modernizacją, przebudową i rozbudową ustalony w projektach wynikających z ustanowionego obszaru aglomeracji ściekowej Starogard, o której mowa w §6 ust. 11 planu;

5) ustala się następujące główne kierunki rozbudowy, modernizacji i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

a) budowa kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic: Juliusza Kraziewicza, Malinowej, Pomorskiej, Tczewskiej, Chrztu Polski, Adama Mickiewicza (Stado Ogierów), Świętojańskiej, na zachód od Lubichowskiej w jednostce urbanistycznej D2 i E,

b) budowa kanalizacji sanitarnej w rejonie istniejącej zabudowy w granicach stref ochrony pośredniej ujęć wody,

c) budowa brakujących odcinków sieci kanalizacyjnej na obszarach istniejącej zabudowy,

d) kontynuacja rozdziału sieci ogólnospławnej na sanitarną i deszczową.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzenia wód opadowych:

1) stan systemu nie jest wystarczający, wymaga rozbudowy i modernizacji, głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest rzeka Wierzyca;

2) dla systemu kanalizacji deszczowej, na który składają się główne kolektory deszczowe i sieć kanalizacji ogólnospławnej, plan ustala:

   a) dla istniejących sieci dopuszcza się modernizacje, przebudowy, zmiany przebiegu,

   b) wody opadowe i roztopowe z obszaru planu należy odprowadzać kolektorami deszczowymi, po uprzednim przeanalizowaniu ich przepustowości i zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci, przy czym odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg i placów do istniejących rowów i cieków wodnych dopuszcza się po uprzednim podczyszczeniu ich do standardów zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dla istniejących obiektów budowlanych oraz terenów zabudowanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się i zaleca zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w jak największym możliwym stopniu w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeśli warunki gruntowo-wodne na to pozwalają lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;

5) dopuszcza się i zaleca zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, na tereny zieleni w granicach własnych działek (np. w formie zbiorników retencyjnych chłonnych, oczek wodnych, instalacji rozsączających itp.), po sprawdzeniu możliwości gruntowo-wodnych oraz w sposób uniemożliwiający zalewanie terenów sąsiednich, z zastrzeżeniem zakazu wprowadzania wód opadowych do ziemi dla terenów narażonych potencjalnie na osuwanie się mas ziemnych tj. o spadkach powyżej 12%;

6) ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci drenarskich; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem na działkach budowlanych w sposób zapewniający sprawne działanie melioracji;

7) obowiązuje docelowe wyposażenie w kanalizację deszczową wszystkich dróg publicznych na obszarze objętym planem, a także wyposażenie w kanalizację deszczową w pierwszej kolejności terenów produkcyjno-usługowych oraz przemysłowych i obsługi komunikacji (oznaczonych symbolami P1, P2 i P3); dopuszcza się i zaleca wyposażenie w kanalizację deszczową także dróg wewnętrznych;

8) wody opadowe i roztopowe z terenów usług wielkopowierzchniowego handlu oraz przemysłowych, oznaczonych symbolami UC oraz P1 powinny być retencjonowane i oczyszczane w granicach tych terenów;

9) ustala się wymóg wyposażenia w kanalizację deszczową terenów inwestycyjnych położonych na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094, nakaz nie dotyczy terenów zieleni;

10) ustala się następujące główne kierunki rozbudowy, modernizacji i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

   a) docelowe zlikwidowanie wszystkich lokalnych kanalizacji zrzucających ścieki bezpośrednio do rzeki Wierzycy i innych cieków poprzez przełączenie ich do systemu kanalizacji, która podlega podczyszczeniu lub wyposażenie ich w tzw. zespoły oczyszczające,

   b) docelowy rozdział sieci kanalizacji deszczowej od sanitarnej,

   c) budowę w jednostce urbanistycznej A (Północ) na terenie A.75.ZE, w jednostce B (Wschód) na terenie B.21.ZE oczyszczalni wód deszczowych u wylotu kolektorów do Wierzycy,

   d) budowę oczyszczalni wód deszczowych: w jednostce C2 na terenie C2.50.ZP,IW,IK, w jednostce A na terenie A.179.MN.3,U1 lub A.177.ZE, w jednostce D1 na terenie D1.1.IW,

   e) budowę kolektorów między innymi w ul. Pomorskiej, ul. ks. Franciszka Kalinowskiego i ul. Jaskółczej,

   f) budowę zbiorników retencyjnych wód deszczowych na terenach: Osiedla Przylesie, Osiedla Żabno oraz w rejonie ul. Malinowej, przy ul. Druha Józefa Grzybka, Jaskółczej,

g) budowę kanalizacji deszczowej m. in. w ulicach ks. Franciszka Kalinowskiego, na osiedlu Żabno, w rejonie ul. Druha Józefa Grzybka, w rejonie ul. Macieja Niemojewskiego, w rejonie ulicy Hieronima Derdowskiego i dr Floriana Ceynowy, w rejonie ulicy Gimnazjalnej i św. Elżbiety, w rejonie ul. Skarszewskiej, Jaskółczej, w rejonie Okola, w rejonie ul. Poziomkowej i Malinowej, w ulicy Józefa Wybickiego, Romana Dmowskiego, Grunwaldzkiej, ks. Ignacego Skorupki, w rejonie ul. ks. Piotra Ściegiennego (osiedle Abisynia) oraz w południowej i południowo-zachodniej części miasta,

h) budowę kolektora deszczowego w ul. Lubichowskiej oraz wzdłuż drogi krajowej nr 22 (poza pasem drogowym),

i) wyposażenie w kanalizację deszczową terenów zabudowanych położonych w granicach stref ochrony pośredniej ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) budowę systemów i urządzeń retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenach przemysłowych (oznaczonych symbolami P1, P2), o funkcjach mieszanych usługowo -przemysłowych (oznaczonych symbolami P1,U1 lub P2,U1) oraz dla terenów usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2 (oznaczonych symbolami UC) w granicach tych terenów,

k) rekomenduje się budowę zbiorników retencyjnych regulujących odpływ wód opadowych po deszczach nawalnych i długotrwałych, w szczególności na terenach A.26.ZE,IK, A.93.IK, A.160.ZP, D2.79.ZE,ZP oraz E.79.ZP,

l) budowę separatorów na wszystkich nieodprowadzonych do oczyszczalni wód deszczowych wylotach kanałów deszczowych do wód powierzchniowych i rowów,

m) etapową budowę kanalizacji deszczowej: w pierwszej kolejności na terenach uzupełniania istniejącej zabudowy, następnie na nowych projektowanych terenach do zabudowy, na końcu na terenach rozwojowych, po wypełnieniu się pozostałych terenów przeznaczonych do zabudowy.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie i projektowanych na obszarze planu stacji transformatorowych 15/0,4kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV;

2) dla terenów dotychczas nie zabudowanych, a projektowanych jako rozwojowe wg „Studium" wewnętrzne uzbrojenie powinno być sukcesywnie realizowane w ramach działalności inwestycyjnej zmierzającej do ich zagospodarowania; przy czym konieczne jest zapewnienie kompleksowej obsługi terenów zabudowy;

3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych na obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci także poza terenami oznaczonymi symbolami IE; szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się;

4) dopuszcza się rozbudowy i modernizacje istniejących sieci średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia oraz stacji transformatorowych o takich napięciach;

5) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejących napowietrznych linii energetycznych wraz z ich strefami ochrony funkcyjnej o szerokości 20m od osi linii, a także przebieg napowietrznych linii średniego napięcia z ich strefami o szerokości 7m od osi linii, pokazanych na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały); ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu w granicach takiej strefy zgodnie z §11 ust.3;

6) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenów, zwłaszcza działek budowlanych, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w celu zapewnienia nieprzekroczenia dopuszczalnej wielkości pola elektromagnetycznego od istniejącej linii energetycznej napowietrznej oraz bezpiecznego prowadzenia robót budowlanych;

7) dopuszcza się i zaleca zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji oraz z odnawialnych źródeł energii, w tym indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, energię wiatrową lub geotermalną.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i urządzeń służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych:

1) dopuszcza się sytuowanie zespołów ogniw fotowoltaicznych, produkujących energię elektryczną na cele komercyjne lub o mocy przekraczającej 100kW na terenach przeznaczonych dla funkcji techniczno-produkcyjnych, przemysłowych i przemysłowo-składowych (oznaczonych symbolami P1, P2, lub o funkcjach mieszanych produkcyjno-usługowych (oznaczonych symbolami P1,U1 lub P2,U1), przy czym dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej z zachowaniem zasad określonych w §7;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń, instalacji odnawialnego źródła energii stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach, dla których nie ustalono zakazu ich sytuowania w ustaleniach szczegółowych, przy czym dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej lub na obiektach zabytkowych z zachowaniem zasad określonych w §7;

3) dopuszcza się sytuowanie na terenach przemysłowo-produkcyjnych (P1 lub P2) i przemysłowo-usługowych (P1,U1 lub P2,U1) oraz infrastruktury technicznej, na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków (w rejonie ul. Pelplińskiej, Pomorskiej a linią kolejową) instalacji do wytwarzania energii z biomasy i biogazu, przy czym wszelkie uciążliwości z nimi związane muszą ograniczać się do granic tych terenów;

4) wyklucza się w granicach opracowania sytuowanie turbin wiatrowych o wysokości w stanie wzniesionego śmigła równej i powyżej 30m;

5) dopuszcza się sytuowanie niewielkich turbin wiatrowych (o wysokości do 30m) poza strefami ochrony konserwatorskiej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, na działkach o powierzchni powyżej 1ha lub na peryferyjnie położonych terenach przemysłowo-produkcyjno-usługowych w jednostkach A i B, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zawarto zakazu ich sytuowania.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

1) obiekty na obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane energią cieplną w oparciu o zasilanie:

a) gazem ziemnym,

b) energią elektryczną,

c) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub zakładowej sieci ciepłowniczej za pośrednictwem lokalnej sieci istniejących i projektowanych ciepłociągów,

d) ze źródeł lokalnych, w szczególności ze źródeł proekologicznych - niskoemisyjnych i bezemisyjnych oraz w oparciu o odnawialne źródła energii, w tym z indywidualnych źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną oraz energię wiatrową,

e) ze źródeł kogeneracyjnych;

2) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci miejskich, o których mowa w pkt 1 lit. c) nastąpi poprzez sieć ciepłowniczą istniejącą i projektowaną; dopuszcza się modernizacje istniejących ciepłowni i przekształcenie ich w kogeneracyjne źródła ciepła;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1 lit. c) na terenach wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, za wyjątkiem terenów, dla których ustalono zakaz ich sytuowania;

4) nie dopuszcza się sytuowania nowych naziemnych sieci cieplnych.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów bytowych lub grzewczych nastąpi poprzez sieć gazową istniejącą i projektowaną;

2) dopuszcza się sytuowanie gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci gazowych oraz w otoczeniu urządzeń zaopatrzenia w gaz obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w tzw. strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz w urządzeniach kogeneracyjnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów telekomunikacyjnych:

1) obiekty budowlane na obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych oraz pieszo-jezdnych, zgodnie i na warunkach przepisów odrębnych, jeśli ich przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne na obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń a także nie powoduje ponadnormatywnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w miejscach dostępnych dla ludzi;

4) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych, dopuszcza się modernizacje i przebudowy istniejących sieci napowietrznych;

5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:

   a) sytuowanie urządzeń na budynkach i budowlach wpisanych do rejestru zabytków oraz o wysokich wartościach kulturowych figurujących w ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, wyłącznie w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych o wysokości nie przekraczającej 3m na budynkach istniejących w dniu uchwalania planu, a nie wymienionych w pkt a) w taki sposób, by urządzenia te nie były widoczne z poziomu ulicy, przy której budynek jest usytuowany, bądź z przestrzeni ogólnodostępnych,

   c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych na budynkach nowoprojektowanych (nie istniejących w dniu uchwalania panu) w taki sposób, aby nie były one widoczne z zewnątrz z poziomu gruntu z przestrzeni ogólnodostępnych,

   d) sytuowanie stacji bazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym na obszarach chronionych nie wpisanych do rejestru zabytków, w historycznych zespołach zabudowy bądź w granicach ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7,

   e) ustala się zakaz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej w granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi; wskazane osłonięcie miejsc pod pojemniki na odpady zimozieloną zielenią izolacyjną;

2) odpady komunalne należy wywozić do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, w tym dotyczącymi zasad segregacji;

3) gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne, w tym technologicznymi związanymi z działalnością gospodarczą - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych.

1. Ustała się w obszarze objętym planem układ komunikacji drogowej miasta (przebieg oraz parametry techniczne), na który składają się:

1) istniejące ulice główne ruchu przyśpieszonego (po zmianie przebiegu docelowo klasy głównej G) - oznaczone na rysunku planu symbolem KDG (KDGP) - ulice w obecnym ciągu drogi krajowej nr 22);

2) istniejące i planowane ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

3) istniejące i planowane ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

4) istniejące i planowane ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

5) istniejące i planowane ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD; ulice KDD(KDL) – docelowo dojazdowe, a tymczasowo lokalne;

6) istniejące i planowane ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

7) istniejące i planowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX.

2. Powiązania zewnętrzne komunikacyjne obszaru planu realizowane są poprzez drogę krajową nr 22 w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego, drogę wojewódzką nr 222 klasy głównej, drogi powiatowe nr 2707G ul. Skarszewska, nr 2710G - Droga Owidzka, nr 2711G ul. Lubichowska i drogi gminne w klasie technicznej dróg zbiorczych oraz drogi gminne w klasie technicznej dróg dojazdowych. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi niż wyłącznie wyznaczone w rysunku planu, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.

3. Ustala się w obszarze objętym planem przebieg i parametry techniczne wyróżnionych na rysunku planu istniejących i planowanych ważniejszych ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych, oznaczonych symbolem KDX. Dodatkowo na rysunku planu wskazano ważniejsze ciągi piesze do uwzględnienia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, wskazane trasy mają charakter orientacyjny, do uściślenia w projektach realizacyjnych.

4. Dopuszcza się wewnętrzny układ komunikacyjny, wydzielany z poszczególnych terenów, tworzą go dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze. Szerokości wydzieleń - zgodnie z obecnymi podziałami geodezyjnymi, o ile spełniają wymagania przepisów szczególnych dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub wg projektów podziałów poszczególnych terenów.

5. Dla nowych terenów rozwojowych dotychczas niezabudowanych, dopuszcza się wydzielanie nowych dróg i dojazdów, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, rowerowych, nie wskazanych na rysunku planu, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane, przepisy przeciwpożarowe).

6. Dla nowo wydzielanych dojazdów lub ciągów pieszo-jezdnych prowadzących do co najmniej 5 działek minimalna szerokość takiego ciągu komunikacyjnego to 8m.

7. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) trasy rowerowe urządza się w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych;

2) dopuszcza się sytuowanie tras rowerowych także w innych lokalizacjach uzgodnionych na etapie projektowania, w tym w terenach zieleni;

3) dla ważniejszych tras rowerowych (nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako tereny komunikacyjne) orientacyjne przebiegi do uwzględniania w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu pokazano na rysunku planu.

8. Dla obszaru objętego planem ustala się przebieg i parametry techniczne wyróżnionych na rysunku planu terenów ulic, ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych oraz innych terenów komunikacyjnych.

9. Wskazuje się informacyjnie (zasięg orientacyjny) pas rezerwy terenowej na planowaną obwodnicę miasta - drogę publiczną klasy KDGP (główna przyśpieszona) – do realizacji wg odrębnych opracowań, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

10. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów: obsługa ruchu terenów z przyległych do dróg publicznych powinna odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, realizacje nowych zjazdów do terenów sytuować należy od strony ulicy o najniższej klasie lub z jezdni dodatkowych zlokalizowanych w pasie drogowym. Wyjątek stanowią sytuacje, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy lub dodatkowej jezdni np. w sytuacji gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od ulicy o niższej klasie.

11. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDG(KDGP) głównych przyspieszonych, docelowo KDG:**

Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu – ulic głównych przyśpieszonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG (KDGP) plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej -ulic głównych przyśpieszonych (docelowo głównych), na który składają się ulice w ciągu obecnej drogi krajowej nr 22, tj. ulice Zblewska, Władysława Jagiełły, gen. Władysława Sikorskiego, Adama Mickiewicza na kierunku z Chojnic-Człuchowa do Tczewa-Malborka;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic,

   b) dopuszcza się zmianę klasyfikacji ulic na ulice główne po realizacji planowanej obwodnicy miasta,

   c) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

   d) droga ogólnodostępna z ograniczeniami; powiązania istniejących i projektowanych terenów co do zasady poprzez drogi niższych klas technicznych, miejsca wjazdów na drogę wyłącznie na skrzyżowaniach, zakaz lokalizowania zjazdów bezpośrednich; przez brak możliwości dojazdu z istniejących i projektowanych terenów należy także rozumieć brak możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej lub ustanowienia stosownych służebności na danym terenie,

   e) dopuszcza się wykorzystanie zjazdów istniejących w dniu uchwalenia planu, z zastrzeżeniem iż mogą być wykorzystane przy nowych inwestycjach wyłącznie w przypadku braku innej możliwości dojazdu; wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej przy nowym zagospodarowaniu winno odbywać się na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia; dopuszczenie wprowadzenia odpowiednich do potrzeb ekranów akustycznych;

4) dla stref ochrony konserwatorskiej, ustalonych planem obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w §7;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

12. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDG (głównych).**

Dla terenów z istniejącą i planowaną funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu –ulic głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic głównych (KDG);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic głównych, na który składają się:

      - istniejąca droga wojewódzka nr 222, tj. ulice: Gdańska, Sikorskiego, Jagiełły, Niepodległości, Pomorska, Pelplińska,

      - ulice: Unii Europejskiej, Jabłowska,

   b) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia; dopuszczenie wprowadzenia odpowiednich do potrzeb ekranów akustycznych;

4) dla stref ochrony konserwatorskiej, ustalonych planem obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w §7;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych;

6) inne ustalenia: nowe zjazdy dla terenów z zabudową wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zjazdy dopuszczalne są gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykonanie albo wykorzystanie drogi niższej klasy lub dodatkowej jezdni.

13. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDZ (zbiorczych**).

Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej, wyodrębnionych w obszarze planu - ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - ulic zbiorczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic zbiorczych, na który składają się ulice: ul. Bp. K. Dominika, ul. Hieronima Derdowskiego, ul. Skarszewska, ul. Droga Nowowiejska, ul. Niepodległości, ul. Pomorska (do ul. Pelplińskiej w kierunku wschodnim), ul. Gdańska, ul. Zielona, ul. Tczewska, ul. Pelplińska, ul. Cypriana Kamila Norwida, Al. Jana Pawła II, ul. Armii Krajowej, ul. Żwirki i Wigury, ul. Lubichowska, ul. Juranda ze Spychowa,

b) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w 7 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie remontów i budowy chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 – 2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulice oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulic urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz pomniki w miejscach reprezentacyjnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,

d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3,50m.

14. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDL (lokalnych).**

Dla terenów z istniejącą i projektowaną funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu- ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej – ulic lokalnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic lokalnych, na który składają się ulice zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie etapowej realizacji układu dróg lokalnych projektowanych, na który składają się ulice: wskazane na rysunku planu i oznaczone KDL,

c) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzania w liniach rozgraniczających ulice, liniowych układów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w §7 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 – 2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz pomniki w miejscach reprezentacyjnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12,00m, poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów, dla nowoprojektowanych dróg szerokości zgodnie z rysunkiem planu,

d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3,00m;

6) ustala się dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD(KDL) tj. ulic Jana Buchholza, ul. Boh. Getta, ul. Św. Elżbiety i ul. Broniewskiego tymczasowy sposób użytkowania, zagospodarowania terenu zgodnie z §12 ust 4, w okresie tymczasowym obowiązują ustalenia jak dla dróg klasy L, a docelowo ustalenia jak dla klasy D zgodnie z ust. 15.

15. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg publicznych KDD (dojazdowych).**

Dla terenów z istniejącą i projektowaną funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu - ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej – ulic dojazdowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącego układu ulic dojazdowych, na który składają się ulice zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie etapowej realizacji układu dróg dojazdowych projektowanych, na który składają się ulice: wskazane na rysunku planu jako KDD,

c) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszczenie zachowania i wprowadzenia w liniach rozgraniczających ulice, liniowych układów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w §7 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 – 2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulice,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz pomniki w miejscach reprezentacyjnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,

d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2,50m.

16. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych – ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych KDX.**

1) Dla terenów z istniejącą i planowaną funkcją komunikacji pieszej oraz pieszo-jezdnej, za wyjątkiem Al. Wojska Polskiego, plan dopuszcza modernizacje istniejących ciągów pieszych, pieszo-jezdnych oraz etapowe wprowadzenie nowych, poza ciągami wskazanymi na rysunku planu w ramach realizowanych projektów budowlanych zagospodarowania terenu. Dopuszcza się ścieżki lub ciągi rowerowe, nie dopuszcza się sytuowania w liniach rozgraniczających stanowisk postojowych dla samochodów;

2) Dla Al. Wojska Polskiego – KDX plan ustala: ciąg pieszo-jezdny z dopuszczeniem ograniczenia lub eliminacji ruchu samochodów, dopuszcza się sytuowanie pomników, zieleni; nakaz szczególnych wymagań architektonicznych;

3) Dla terenów z istniejącą i planowaną funkcją budowy ścieżek rowerowych, oznaczonych na rysunku planu:

a) plan dopuszcza etapową budowę ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulice publiczne oraz poza nimi na terenach wskazanych na rysunku planu w przebiegach orientacyjnych,

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakaz utrzymania szerokości min. 1,50m w obrębie linii rozgraniczających ulice.

17. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych KDW**

Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową komunikacji drogowej wyodrębnionych w obszarze planu - ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej – ulic wewnętrznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

b) dopuszczenie wykorzystania dróg wewnętrznych jako ciągi pieszo- jezdne,

c) dopuszczenie utrzymania na terenach rolniczych wewnętrznych dróg o charakterze gospodarczym,

d) dopuszczenie utrzymania istniejących ulic wewnętrznych lub korekt ich przebiegu albo rozbudowy na terenach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i zarządców terenów techniczno-produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów usługowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone w 7 w odniesieniu do części przebiegu ulic w obrębie stref ochrony konserwatorskiej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie budowy chodników o szerokości min. 1,50m i ścieżek rowerowych o szerokości 1,50 – 2,00m w obrębie linii rozgraniczających ulice, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe z wiatami,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne,

c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8m, poza odcinkami istniejących geodezyjnie wyznaczonych linii rozgraniczających lub w sytuacjach uzasadnionych wymogami konserwatorskimi, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,

d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2,50m, z dopuszczeniem ruchu jednostronnego na jednym pasie ruchu;

5) ustala się docelowo zmianę charakteru północnego odcinka drogi wewnętrznej, łączącej ul. Pomorską z Kościuszki w ciąg pieszy, z ograniczoną dostępnością dla pojazdów (np. wyłącznie okresowo dla obsługi funkcji usługowych).

18. **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych innych: kolejowych**

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu obiektów i urządzeń komunikacji kolejowej w obrębie terenów zamkniętych, wskazanych na rysunku planu oraz dla terenów oznaczonych symbolem KK;

2) przeznaczenie podstawowe dla terenów KK - tereny obsługi komunikacji kolejowej, lokalizacja budynków, budowli oraz urządzeń związanych z obsługą ruchu kolejowego (przewozem osób i rzeczy), dopuszcza się istniejące mieszkania służbowe, elementy infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się modernizacje i przebudowy, warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi infrastruktury kolejowej;

4) dopuszcza się realizację działań takich jak: rehabilitacja, rewaloryzacja i rewitalizacja istniejącej zabudowy.

19. Plan uwzględnia istniejące lądowisko śmigłowcowe przyszpitalne dla helikopterów medycznych na terenie Kociewskiego Centrum Zdrowia Sp. z o.o. (nr ewid. wg rejestru lądowisk 389, wpis z 2017r.) na dz. 282/11 obr. 18, warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi.

§ 15. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wskaźniki parkingowe

1. O ile nie ustalono w ustaleniach szczegółowych dla danego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu szczegółowych wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dotyczących minimalnej, wymaganej do uwzględnienia w zagospodarowaniu działki budowalnej objętej terenem inwestycji, liczby miejsc postojowych, obowiązują parametry i wskaźniki wymienione w ust. 4. Strefy A, B, C polityki parkingowej, zgodne z zapisami „Studium" pokazano na ideogramie nr 3 na rysunku planu.

2. Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych/parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

3. Dopuszcza się odstąpienie od realizacji miejsc postojowych, w poszczególnych terenach, jeżeli w ustaleniach szczegółowych zapisano takie dopuszczenie ze względu na istniejące uwarunkowania (np. konserwatorskie, wynikające z istniejącego zagospodarowania). Liczbę miejsc postojowych na terenie na którym realizowana jest inwestycja należy wówczas określić indywidualnie, uwzględniając jej rodzaj i uwarunkowania położenia.

4. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej minimalnej liczy miejsc postojowych - o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej, to:

1) dla strefy (określonej jako „A" w Studium, o którym mowa w §1 ust. 1 planu) obejmującej śródmieście miasta – położone pomiędzy ulicami Władysława Jagiełły, Adama Mickiewicza, Tczewską, Owidzką, Pomorską, Niepodległości:

a) mieszkańcy: 0,5 – 1 mp/1 mieszkanie,

b) zatrudnieni: 10 mp/100 zatrudnionych,

c) użytkownicy usług: 10 mp/1000m^2 powierzchni użytkowej;

- dopuszcza się lokalizację nowych parkingów ogólnodostępnych w miejscach przewidzianych na rozwój funkcji usługowych; dla strefy wskazane wprowadzenie stref ograniczonego postoju;

2) dla strefy (określonej jako „B" w Studium o którym mowa w §1 ust. 1 planu) obejmującej obszar pomiędzy ulicami: Pomorską, Pelplińską, Armii Krajowej, Żwirki i Wigury i 2 Pułku Szwoleżerów Rokitniańskich oraz w obszarze pomiędzy torami kolejowymi, drogą nr 22 oraz ul. Skarszewską:

a) mieszkańcy: 1 mp/1 mieszkanie,

b) zatrudnieni: 12 mp/100 zatrudnionych,

c) użytkownicy usług: 20 mp/1000m^2 powierzchni użytkowej;

- ustala się wymóg uporządkowania parkowania, zorganizowania nowych parkingów oraz wydzielenia, wskazania miejsc postojowych;

3) dla strefy (określonej jako „C” w Studium o którym mowa w §1 ust. 1 planu) obejmującej pozostały obszar miasta:

a) mieszkańcy: 1 mp/1 mieszkanie,

b) zatrudnieni: 40 mp/100 zatrudnionych,

c) użytkownicy usług: 30 mp/1000m^2 powierzchni użytkowej;

4) w terenach usługowych z zakresu domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej, domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej, przychodni i gabinetów lekarskich i podobnych minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

5) dla innych niż wymienione w pkt 4 terenów w ogólnej liczbie miejsc postojowych należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

5. Dopuszcza się odstępstwa od wskaźników wymienionych w ust. 4 dla obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską – w strefach ochrony konserwatorskiej lub w terenach z istniejącym zagospodarowaniem, dla których w ustaleniach szczegółowych zapisano takie dopuszczenie. Dla obiektów, funkcji nie wymienionych w ust. 4 wskaźniki parkingowe należy ustalać przez analogię.

6. Dla terenów usługowych oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie własnym inwestora, w granicach terenu objętego inwestycją.

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi

§ 16. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej A - Północ

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.1.MN.3, A.2.MN.3, A.3.MN.3, A.4.MN.3, A.5.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, w tym usługami rzemiosła:

a) dopuszcza się usługi wbudowane lub w odrębnych budynkach,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (budynki garażowe, gospodarcze itp.) - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dla istniejącej w terenie A.5.MN.3 zabudowy szeregowej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,

f) geometria dachów – dla budynków głównych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych oraz z wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 1 miejsce/1 mieszkanie, a dla usług towarzyszących 30mp/1000m^2 pow. użytkowej usług;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.6.MN.2, A.7.MN.2, A.8.MN.2, A.11.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów –dla budynków głównych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45 stopni, dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy wskaźniku min 1 miejsce na 1 mieszkanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.9.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, rzemiosła uciążliwego:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi komercyjne,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej A.1.MN.3 wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna -1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – nie określa się,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki minimalne jak dla strefy obsługi parkingowej C wg §15,

c) przy ogólnej liczbie miejsc powyżej 5 wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.10.MN.2, A.21.MN.2, A.22.MN.2, A.23.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane niezakłócające funkcji mieszkaniowej i nie powodujące zmiany charakteru budynku (jednorodzinny),

b) wyklucza się funkcje usługowe w odrębnych budynkach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźnik min. 1 miejsce/1 mieszkanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.12.MN.2, A.13.MN.2, A.14.MN.2, A.15.MN.2, A.16.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się w terenach A.12.MN.2, A.16.MN.2 utrzymanie istniejących funkcji usługowych,

b) wyklucza się nowe funkcje usługowe w odrębnych budynkach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy wskaźniku min. 1 miejsce/1 mieszkanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.17.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i kultu religijnego, zespół kościoła oraz ośrodka parafialnego z zielenią parkowo-ogrodową, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi parkingów:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne i mieszkalnictwa zbiorowego związanego z funkcją podstawową,

b) dopuszcza się funkcje uzupełniające usługowe z zakresu opieki społecznej, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakazy ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków ani figurujące w ewidencji zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać jak teren przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych – do 20m (nie dotyczy lokalnej dominanty), dla pozostałych budynków do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze itp. - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – nie określa się,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą w granicach terenu pod względem materiałowym i kolorystycznym,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 20 miejsc dla potrzeb kościoła, dla pozostałych usług z uwzględnieniem wskaźników jak dla strefy obsługi parkingowej C wg , min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.18.ZP, A.19.ZP, A.25.ZP, A.46.ZP, A.61.ZP, A.103.ZP, A.196.ZP, A.197.ZP, A.210.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce:

a) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw, urządzeń sportowych, altan, wiat wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony i wzmocnienia;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) powierzchnia zabudowy – altan, wiat nie większa niż 25 m^2,

c) maksymalna wysokość dla altan, wiat do 5m,

d) geometria dachów – formy dowolne,

e) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) przez teren A.103.ZP oraz A.61.ZP przebiega napowietrzna linia energetyczna średnich napięć, w pasie wzdłuż linii obowiązują ustalenia§11 ust.3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.20.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane niezakłócające funkcji mieszkaniowej i nie powodujące zmiany charakteru budynku (jednorodzinny),

b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze,

c) wyklucza się nowe funkcje usługowe w odrębnych budynkach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy –budynki główne do 10m, budynki towarzyszące – np. garaże, budynki gospodarcze do 6m,

e) forma zabudowy –wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wolnostojącej 800m^2, dla zabudowy bliźniaczej – 300m^2, dla zabudowy szeregowej – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wg zasad i wskaźników określonych dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.24.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej –park rekreacyjno-wypoczynkowy, teren sportu i rekreacji:
   a) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń sportowych, w tym boisk, placów gier i zabaw, kortów, ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc wypoczynku,
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków pełniących funkcję świetlicy, klubu, obiektu pensjonatowego, gastronomicznego, organizacji imprez, sanitariatów, magazynku sprzętu sportowego itp;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) istniejąca zieleń oraz oczka wodne do zachowania, ochrony i wzmocnienia,
   b) założenie parkowo-rekreacyjne projektować i realizować w celu osiągnięcia korzystnego środowiska przyrodniczego i znaczących wartości krajobrazowych,
   c) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) teren kształtować jako element lokalnej osnowy ekologicznej,
   b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 75% powierzchni terenu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) na części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §8;
6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy, sytuowanie budynków oraz altan, wiat – linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych z uwzględnieniem istniejącej zieleni wysokiej, w sposób nie powodujący konieczności wycinki drzew,
   b) powierzchnia zabudowy – dla pojedynczych altan, wiat nie większa niż 40 m^2, dopuszcza się budynki o pow. zabudowy nie większej jak 1000m^2, łącznie w granicach terenu nie więcej jak 1200 m^2,
   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 0,04,
   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,
   e) forma zabudowy –wolnostojąca,
   f) geometria dachów – formy dowolne, indywidualne, dostosowane do charakteru terenu,
   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, ograniczyć do niezbędnego minimum, dla obiektów usługowych wg §15 jak dla strefy obsługi parkingowej C,
   c) zapewnić minimum 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

d) uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów- min. 10 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.26.ZE,IK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, ekologicznej oraz teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji deszczowej:

a) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zbiorniki retencyjne wód opadowych, oczyszczalnia wód deszczowych itp.,

b) wyklucza się sytuowanie budynków,

c) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a także z dróg w sąsiednich gruntach rolnych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.27.R plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny gruntów rolnych:

a) dopuszcza się zalesienia, zadrzewienia,

b) dopuszcza się zabudowę zagrodową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym produkcją rolniczą roślinną, ogrodnictwem,

c) wyklucza się obiekty inwentarskie oraz związane z nimi obiekty budowlane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 2%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,06,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, dla towarzyszących budowli rolniczych do 15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.28.RU plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - ogrodniczych:

a) dopuszcza się budynki związane ze sprzedażą produktów gospodarstwa, parking związany z przeznaczeniem terenu,

b) istniejący budynek mieszkalny związany z gospodarstwem utrzymuje się z prawem do przebudowy, rozbudowy do parametrów ustalonych planem,

c) wyklucza się nowe budynki mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, usytuowanie obiektów – odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy –10m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie określa się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej:

a) wg ustaleń ogólnych,

b) dopuszcza się sytuowanie indywidualnej studni na potrzeby prowadzonego gospodarstwa ogrodniczego, warunki realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.29.ZP, A.155.ZP, A.157.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec, pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej:

a) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki piesze, pieszo-rowerowe,

b) dopuszcza się sytuowanie parkingów na nie więcej jak 50 miejsc,

c) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu,

b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 70% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu A.155.ZP i teren A.157.ZP znajdują się w oznaczonej na rysunku planu strefie

ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dopuszcza się sytuować miejsca postojowe w zespołach nie większych jak 50 miejsc,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.30.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, komercyjnej oraz o charakterze publicznym:

a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż dróg do zachowania i ochrony oraz wzmocnienia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy sąsiednich terenów mieszkaniowych (A.20.MN.2, A.21.MN.2, A.22.MN.2) mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla

zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z ustaleniami §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.31.U1, A.32.U1, A.33.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, komercyjnej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące funkcji podstawowej, jako lokale wbudowane, związane integralnie z przeznaczeniem terenu,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż dróg do zachowania, ochrony oraz wzmocnienia, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

b) dopuszcza się w narożniku ulic Skarszewska - Bp. Dominika sytuowanie lokalnej dominanty lub wyróżnika architektonicznego, dla nowej zabudowy ustala się szczególne wymogi architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, parametr wysokości nie dotyczy lokalnej dominanty kształtowanej jako część budynku lub odrębny budynek,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu A.31.U1 położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki minimalne jak dla strefy obsługi parkingowej C zgodnie z §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.34.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej lub o charakterze publicznym np. z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, opieki społecznej, kultury, ochrony zdrowia, administracji publicznej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne jako towarzyszące np. w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekt usługowy, na kondygnacjach powyżej parteru,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla pierzei ul. Bp. Dominika ustala się szczególne wymagania architektoniczne,

b) nakaz wzbogacenia terenu zielenią komponowaną towarzyszącą;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (usługowych i usługowo-mieszkalnych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki minimalne jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.35.MN.2, A.36.MN.2, A.38.MN.2, A.39.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane nieuciążliwe,

b) wyklucza się usługi w formie odrębnych budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne – mieszkalne do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu do 30 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić wymóg zapewnienia dostępu - dojazdu, dojścia do terenu A.41.ZE i A.45.ZE oraz A.42.ZE,ZP;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, min. wskaźnik 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług wbudowanych – wskaźnik 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 pow. użytkowej usługi;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.37.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym,

b) wyklucza się zabudowę i funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy –12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy –wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić zapewnienie dostępu – dojazdu, dojścia do terenu A.43.ZE,ZP;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C zgodnie z §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsca do parkowania rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.40.US,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji oraz usług:
   a) dopuszcza się sytuowanie parkingu ogólnodostępnego,
   b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) pierzeja ul. Bp. Dominika wymaga ukształtowania, ustala się dla niej szczególne wymagania architektoniczne,
   b) wskazana realizacja szpaleru drzew wzdłuż nowoprojektowanych dróg KDD;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,
   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,
   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   e) geometria dachów – formy dowolne,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, dojazdów wydzielonych,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15,
   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,
   d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsca do parkowania rowerów;
11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;
12) inne ustalenia: nie określa się;
13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.41.ZE, A.45.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej, niekształtowanej i niekomponowanej, z zakazem sytuowania zabudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren kształtować jako element lokalnej osnowy ekologicznej, z maksymalnym utrzymaniem zieleni istniejącej, obowiązują ustalenia §6 ust. 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez sąsiednie tereny,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.42.ZE,ZP, A.43.ZE,ZP, A.44.ZE,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, niekształtowanej i niekomponowanej, z zakazem sytuowania zabudowy z dopuszczeniem zieleni parkowej ogólnodostępnej:

a) wyklucza się sytuowanie zabudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren kształtować jako element lokalnej osnowy ekologicznej, obowiązują ustalenia §6 ust 2,

b) nakaz utrzymania zieleni na 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren ogólnodostępnej zieleni zagospodarować jak teren przestrzeni publicznej, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez sąsiednie tereny lub z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.47.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu rzemiosła usługowego:

a) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy –do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki minimalne jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.48.MN.2, A.51.MN.2, A.52.MN.2, A.53.MN.2, A.58.MN.2, A.59.MN.2, A.62.MN.2, A.63.MN.2, A.64.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

b) teren A.64.MN.2 położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na fragmencie terenu A.52.MN.2 występuje obszar strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich; dla nowej zabudowy forma wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla nowych zespołów wskazane dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-40stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie A.48.MN.2, A.51.MN.2, A.52.MN.2, A.58.MN.2 uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimalne wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.49.MN.3, A.54.MN.3, A.55.MN.3, A.56.MN.3, A.57.MN.3, A.203.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe,

   b) dopuszcza się funkcje usługowe na powierzchni nie większej jak 40% ogólnej powierzchni terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) na części terenów A.54.MN.3, A.56.MN.3, A.57.MN.3 występuje obszar strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy –wolnostojąca,

   f) geometria dachów – w strefie A.49.MN.3- dachy płaskie, w pozostałych strefach - dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-40stopni,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez tereny A.54.MN.3, A.57.MN.3, A.203.MN.3 przebiega linia napowietrzna energetyczna średnich napięć, w strefie wzdłuż linii obowiązują ustalenia §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.50.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym, w szczególności z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, opieki społecznej:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, wskazane uzupełnienie zieleni,

   b) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0,10, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane pod względem materiałowym i kolorystycznym z dachami zabudowy istniejącej,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimalne wskaźniki 1,5 miejsca/1 salę lekcyjną, a także 10 miejsc na 100 zatrudnionych,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów, min. 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.60.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - do 12m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – dla zabudowy jednorodzinnej -wolnostojąca,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega linia napowietrzna energetyczna średnich napięć, w strefie wzdłuż linii obowiązują ustalenia §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.65.RM plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych:

   a) wyklucza się obiekty hodowlane dla DJP powyżej 5;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 4%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,12,

d) maksymalna wysokość zabudowy –10m dla budynków głównych, do 2 kondygnacji nadziemnych, dla obiektów towarzyszących - 6m, dla budowli rolniczych 15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.66.R plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze bez zabudowy:

a) wyklucza się sytuowanie budynków oraz miejsc parkingowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 2,

b) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy: nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) nie określa się wskaźnika miejsc do parkowania – są one wykluczone;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.67.ZP, A.78.ZP, A.80.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, ogólnodostępnej, parki, skwery, zieleńce:

a) dopuszcza się ścieżki piesze, pieszo-rowerowe, miejsca wypoczynku z altanami, wiatami rekreacyjnymi,

b) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny urządzać jak przestrzenie publiczne zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) odległości obiektów od dróg wg przepisów odrębnych,

b) powierzchnia zabudowy – dla pojedynczych altan, wiat nie większa niż 25 m^2,

c) intensywność zabudowy – nie określa się,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu A.78.ZP położona jest w strefie 50m od cmentarza, w strefie obowiązują ustalenia §11 ust. 5;

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) w terenach A.80.ZP i A.78.ZP uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów w sąsiedztwie miejsc do wypoczynku;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.68.US(R), A.77.US(R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji, teren wypoczynkowy i organizacji imprez masowych, z dopuszczeniem sytuowania parkingów dla obsługi terenu; przy czym w okresie tymczasowym grunty rolnicze bez zabudowy zagrodowej:

a) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych np. obiektów gastronomicznych, handlowych, namiotów rekreacyjnych, scen, sanitariatów itp., wyłącznie na czas organizacji imprez,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka oraz oczka wodne do zachowania i ochrony,

b) parkingi stałe projektować jako naziemne, z nawierzchnią przepuszczalną oraz towarzyszeniem zieleni, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

c) miejsca do wypoczynku powiązać z przebiegiem wskazanego na rysunku planu szlaku turystycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu A.68.US(R) oraz A.77.US(R) występują strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla dopuszczonych obiektów tymczasowych pojedynczy obiekt o powierzchni zabudowy w rzucie do 200m^2,

c) intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz stałej zabudowy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w terenie A.68.US(R), A.77.US(R) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

c) na części terenu A.77.US(R) występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, dla minimum 200 miejsc, projektowane w zespołach nie większych jak 50 miejsc, przy parkingach stałych z towarzyszeniem zieleni,

c) uwzględnić miejsca do parkowania autokarów,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) ustala się wymóg realizacji miejsc parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.69.MN.4 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskointensywnej;

a) dopuszcza się zadrzewienia i zalesienia,

b) wyklucza się usługi towarzyszące;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, nakaz wkomponowania nowego zagospodarowania w istniejący układ zieleni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy” oraz teren w części usytuowany w obszarze Natura 2000 -specjalny obszar ochrony siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - mieszkalnych do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach połaci 25-35 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy wskaźniku min. 2 miejsca na dom mieszkalny;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.70.ZL, A.72.ZL, A.73.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) dopuszcza się ścieżki turystyczne piesze i pieszo-rowerowe wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem nie zmieniające leśnego przeznaczenia terenu,

c) wyklucza się sytuowania budynków nie związanych z gospodarką leśną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz ochrony ukształtowania terenu, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu oznaczonego symbolem A.73.ZL położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

b) tereny położone są w granicach obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 2,

c) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu A.73.ZL położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) przez część terenu A.73.ZL biegnie szlak turystyczny o trasie wskazanej orientacyjnie na rysunku planu,

b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

c) w terenach A.72.ZL i A.73.ZL uwzględnić zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pokazane na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 2,

d) na części terenu A.70.ZL, A.72.ZL i A.73.ZL występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – wyłącznie na parkingach leśnych, nie powodujących konieczności zmian w przeznaczeniu terenu;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.71.ZE,WS, A.74.ZE, A.75.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, niekomponowanej, niekształtowanej, ekologicznej, bez zabudowy, a teren A.71.ZE,WS – teren zieleni ekologicznej z wodą powierzchniową:

a) dopuszcza się ścieżki turystyczne piesze i pieszo-rowerowe wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem,

b) w terenie A.75.ZE ustala się lokalizacje oczyszczalni wód deszczowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia,

b) nakaz ochrony ukształtowania terenu, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

c) w terenie A.74.ZE dopuszcza się punkt widokowy o orientacyjnej lokalizacji wskazanej na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny A.71.ZE,WS i A.74.ZE położone są w granicach obszaru Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220094 „Dolina Wierzycy”, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 2,

b) tereny A.71.ZE,WS i A.74.ZE położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

c) teren A.74.ZE w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu A.74.ZE położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) na części terenu A.75.ZE znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej wpisana do rejestru zabytków – grodzisko wczesnośredniowieczne położone na przedmieściu Św. Jana (Wzgórze Joannitów), obowiązują ustalenia §7 ust. 3 i 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz zabudowy,

b) w zagospodarowaniu terenów A.74.ZE i A.75.ZE uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

d) w terenie A.74.ZE występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6,

e) w terenie A.74.ZE zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 2;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania,

c) ewentualne miejsca do parkowania rowerów - wyłącznie związane ze ścieżką pieszą i szlakiem turystycznym;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.76.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu usług publicznych (w szczególności usługi z zakresu kultury, edukacji, opieki zdrowotnej i społecznej, obsługi turystyki, domy dziennego pobytu, domy opieki społecznej itp.):

a) dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) dopuszcza się inne usługi uzupełniające komercyjne, nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję, przebudowę istniejących budynków w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych,

b) ze względu na szczególne wymagania architektoniczne, wymagane kompleksowe zaprojektowanie zabudowy dla całego terenu w liniach rozgraniczających,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić realizację punktu widokowego oraz miejsca ekspozycji Wzgórza Joannitów i obszaru strefy ochrony archeologicznej o zasięgu pokazanym na rysunku planu,

d) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się nakaz maksymalnego zachowania naturalnego ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni wysokiej,

e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń komponowaną,

f) wskazane powiązanie zagospodarowania z biegnącą w sąsiedztwie na terenie oznaczonym KDD ścieżką pieszo-rowerową, przebieg ścieżki pokazano orientacyjnie na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej wpisana do rejestru zabytków – grodzisko wczesnośredniowieczne położone na przedmieściu Św. Jana (Wzgórze Joannitów), obowiązują ustalenia §7 ust. 3 i 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu według zasad i wymagań jak dla przestrzeni publicznych, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m; dla dominanty (wieża widokowa) do 35m,

e) geometria dachów –dachy strome o nachyleniu w zakresie 30-45 stopni, dachy jednorodne pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowym dla całego nowego zespołu zabudowy,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1200m^2,

b) obszar strefy archeologicznej wyłączony z możliwości podziałów;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie określa się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.79.MN.4, A.81.MN.4 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskointensywnej:

a) dopuszcza się zieleń osiedlową urządzoną, parkową - skwery, zieleńce ogólnodostępne, place zabaw dla dzieci, przy czym tereny zieleni osiedlowej powinny mieć powierzchnię min. 1000m^2,

b) wyklucza się usługi towarzyszące;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, zakaz sytuowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej,

f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniach połaci 25-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) przez teren przebiegają istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami; w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) część terenu A.79.MN.4 znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, w tym umożliwienia włączenia do miejskich sieci wodno-kanalizacyjnych dopuszcza się dalsze rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimalny wskaźnik 2 miejsca na dom mieszkalny;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.82.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami:

a) dopuszcza się sytuowanie uzupełniających program osiedla funkcji usługowych komercyjnych lub o charakterze publicznym, w formie usług wbudowanych lub wolnostojących odrębnych budynków,

b) dopuszcza się sytuowanie parkingów ogólnodostępnych, w tym obsługujących sąsiednie tereny oraz zespołu garaży dla obsługi terenu o jednorodnej formie i gabarytach,

c) dopuszcza się zieleń osiedlową, plac zabaw; przy czym zieleń osiedlowa o powierzchni minimum 1000m^2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - dla zabudowy jednorodzinnej oraz usług - 0,75, dla zabudowy wielorodzinnej – 1,25,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków jednorodzinnych do 9,0m- do 2 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy wielorodzinnej do 16m – nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne; budynki towarzyszące np. usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych nie wyższe niż 10,5 m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy jednorodne dla zespołu zabudowy, dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni, w granicach terenu lub wydzielonej z niego działki nakaz stosowania jednorodnych rozwiązań architektonicznych (forma bryły, kolorystyka, materiał pokrycia dachowego),

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –dla zabudowy jednorodzinnej 40%, dla zabudowy wielorodzinnej i usług – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – wskazane nawiązanie do sąsiedniego zespołu zabytkowego szpitala w Kocborowie poprzez zastosowanie w elewacjach cegły, w pokryciach dachów materiał kolorystycznie nawiązujący do pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 800m^2, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 180m^2, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 280m^2 ,dla zabudowy wielorodzinnej minimum o powierzchni 2000m^2, dla towarzyszącej zabudowy usługowej wielkość działki stosownie do zakładanych funkcji umożliwiająca prawidłowe funkcjonowanie w tym niezbędne miejsca postojowe – minimum 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, według §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dla usług oraz zabudowy wielorodzinnej nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.83.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni cmentarza;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega zieleń wysoka;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych), obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, a także poprzez sąsiedni teren zespołu szpitalnego,

b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do niezbędnego minimum (wyłącznie miejsca dla osób niepełnosprawnych tj. dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe), na potrzeby parkingowe ustala się wykorzystanie parkingów ogólnodostępnych w sąsiedztwie np. w granicach terenu A.87.U2,P3;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.84.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych z zielenią, plac zabaw:

   a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej- np. szatni, magazyny sprzętu, sanitariatów, świetlicy, klubu itp.,

   b) zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz zakaz tymczasowych form użytkowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach wpisu do rejestru zabytków (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych), obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy, usytuowanie obiektów w stosunku do dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 4% powierzchni terenu, dla pojedynczego obiektu, budynku nie większa niż 100m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,04,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do niezbędnego minimum (wyłącznie miejsca dla osób niepełnosprawnych tj. dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe), dopuszcza się na potrzeby parkowania wykorzystanie ogólnodostępnych parkingów w sąsiedztwie np. w granicach terenu A.82.MN.2,MW.1,

   c) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów - minimum 10 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.85.ZP, A.122.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, urządzonej, ogólnodostępnej:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) zakaz sytuowania budynków oraz zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega istniejąca zieleń,

b) wskazane objęcie ochroną prawną szczególnie wartościowych okazów w terenie A.85.ZP;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania minimum 80% powierzchni terenu jako zagospodarowanego zielenią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny w granicach wpisu do rejestru zabytków (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych), obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: ustala się zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu A.85.ZP znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz sytuowania obiektów tymczasowych, w terenie A.122.ZP do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie - jako ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.86.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, szpital wraz z niezbędnym zapleczem, usługi zdrowia i opieki społecznej:

a) dopuszcza się inne funkcje usługowe o charakterze publicznym lub komercyjnym uzupełniające,

b) ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega układ zabudowy i zieleń,

b) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

c) wymóg docelowego usunięcia obiektów dysharmonijnych z zespołem zabytkowym;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Kocborowie) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) dla budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu ustaleń planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 15%,

c) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowej zabudowy 15m,

e) geometria dachów – dachy strome, symetryczne, o nachyleniach i formie harmonizującej z chronioną zabudową historyczną,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –60%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nawiązujące i harmonizujące z zabytkowym zespołem; ustala się nakaz harmonijnego wpisania nowych obiektów w tkankę historyczną zespołu poprzez użycie elementów wykończenia budynków takich jak cegła, kamień lub tynk, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zasady podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych ograniczyć do niezbędnego minimum (np. dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe), na potrzeby parkingowe dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnego parkingu w sąsiednich terenach, np. w granicach terenu A.87.U2,P3;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.87.U2,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym oraz teren obsługi komunikacji-parking, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami:
   a) dopuszcza się parking ogólnodostępny dla zespołu szpitalnego Kocborowa,
   b) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym, w tym z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej,
   c) dopuszcza się budynki towarzyszące typu garaże,
   d) wyklucza się usługi komercyjne uciążliwe, w szczególności związane z obsługą pojazdów, rzemiosła produkcyjnego,
   e) ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej i wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, jak na rysunku planu,
   b) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,
   c) dopuszcza się wydzielenie i urządzenie ogólnodostępnego parkingu, w tym obsługującego sąsiednie tereny;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,
   b) dla budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,
   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,
   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   e) geometria dachów – dachy strome, o nachyleniach 25-45 stopni,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
   g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nawiązujące do cech architektury zespołu zabytkowego; ustala się nakaz harmonijnego wpisania nowych obiektów w tkankę historyczną zespołu poprzez użycie elementów wykończenia budynków takich jak cegła, kamień lub tynk, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) podziały zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, według zasad dla strefy obsługi parkingowej C zgodnie z §15, powiększając ich ilość o miejsca dla obsługi terenów sąsiednich – poprzez wydzielenie i urządzenie parkingu ogólnodostępnego na minimum 50 miejsc,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

42. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.88.RU plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy w gospodarstwach ogrodniczych:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z prowadzoną działalnością;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 5%, powierzchnia budynków łącznie nie więcej jak 200m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,15,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, magazyny, budynki gospodarcze - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –80%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków,

b) nie ustala się wymaganej minimalnej wielkości dla nowo wydzielanej działki;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, nie mniej niż 5 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.89.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu hodowli koni, rehabilitacji hippicznej, nauki jazdy konnej, usługi z zakresu handlu detalicznego, projektowania ogrodnictwa, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji związane z funkcją podstawową itp.:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością, w formie lokali wbudowanych,

b) dopuszcza się parkingi związane z funkcja podstawową,

c) wyklucza się usługi uciążliwe,

d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega układ i rozplanowanie zabudowy, istniejąca zieleń wysoka, sposób organizacji wnętrza zespołu zabudowy, ogrodzenie od strony terenów publicznych, historyczna nawierzchnia (fragment bruków),

b) dopuszcza się remonty, rewaloryzację istniejących budynków,

c) zagospodarowanie należy podporządkować wymaganiom konserwatorskim;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg rewaloryzacji przyrodniczej istniejącego zbiornika wodnego wraz z otoczeniem,

b) istniejący drzewostan do ochrony i pielęgnacji;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) dla budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

c) dla budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - ustala się wymóg zachowania obecnej wysokości ewentualne nadbudowy wg uzgodnień konserwatorskich, dla nowych budynków nie wyżej jak 10,5m od poziomu gruntu do kalenicy, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym jedna w poddaszu),

e) forma zabudowy - dla nowej zabudowy lub wymiany zabudowy istniejącej ustala się proporcje rzutu głównej bryły budynku – stosunek długości do szerokości minimum 2,5:1,

f) geometria dachów – dla ewentualnych rozbudów i nowych obiektów dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wg uzgodnień konserwatorskich, zalecane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 12-45stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nowe obiekty zharmonizowane pod względem materiałowym i kolorystycznym z zabudową zabytkową, chronioną;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dopuszcza się łączenie działek w historycznych granicach dawnego zespołu folwarcznego (A.89.U1 i A.90.ZP,MN.2),

b) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe - ilość miejsc parkingowych dla samochodów ograniczyć do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne, osoby zatrudnione), nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) na potrzeby parkowania dopuszcza się korzystanie z parkingów ogólnodostępnych usytuowanych w sąsiednich terenach,

d) wymóg urządzenia miejsc postojowych dla rowerów – min. 10 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.90.ZP,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej urządzonej z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącego budynku mieszkalnego na cele obiektu związanego z usługami zdrowia i opieki społecznej, bądź hotel, pensjonat,

b) wyklucza się wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z zabytkowym charakterem przestrzeni,

c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony, w szczególności dotyczy to alei lipowej,

b) zagospodarowanie należy podporządkować wymaganiom konserwatorskim;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wymóg rewaloryzacji przyrodniczej parku i alei lipowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) dla budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 10%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,30,

d) maksymalna wysokość zabudowy - wymóg zachowania obecnych gabarytów istniejących budynków, ewentualne rozbudowy, nadbudowy wymagają uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków, gabaryty ewentualnych nowych budynków wg uzgodnień konserwatorskich – wysokość do 10m,

e) geometria dachów – dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, forma wg uzgodnień konserwatorskich, zalecane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 12-45stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nowe obiekty zharmonizowane pod względem materiałowym i kolorystycznym z zabudową zabytkową, chronioną;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dopuszcza się łączenie działek w historycznych granicach dawnego zespołu folwarcznego (A.89.U1 i A.90.ZP,MN.2),

b) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 4 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.91.U2,U1,MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usług komercyjnych i o charakterze publicznym (np. dom opieki społecznej, zakład pielęgnacyjno-opiekuńczy, przedszkole, żłobek, ośrodek terapii uzależnień, hospicjum, poradnie medyczne, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, ośrodek edukacji, szkoła językowa itp.), bez określania proporcji pomiędzy funkcjami:

a) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, usług turystycznych, hotelowych,

b) dopuszcza się lokalizację parkingu ogólnodostępnego obsługującego także sąsiednie tereny,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu należy podporządkować wymaganiom konserwatorskim,

b) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o budynkach do 8 mieszkań,

c) nakazy ochrony istniejącego zadrzewienia wzdłuż ul. Skarszewskiej oraz ul. Jaskółczej,

d) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z terenem A.92.IK, w pasie zieleni należy zastosować roślinność zróżnicowaną morfologicznie, planowo urządzoną,

e) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia terenu zieleni osiedlowej, wypoczynkowej, przy czym co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy projektować tak, by tworzyła ona zwartą powierzchnię większą niż 1000m^2 i o szerokości co najmniej 20m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10,5m, przy czym dla zabudowy jednorodzinnej do 9m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy strome o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nawiązujące do zabytkowego zespołu szpitala;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej 600m^2, dla zabudowy jednorodzinnej 400m^2, dla pozostałych funkcji nie określa się,

b) podział terenu wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się zieleń urządzoną bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów dla zabudowy wielorodzinnej oraz usług;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

46. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.92.IK, A.93.IK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków oraz związanych z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych, z zielenią towarzyszącą:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) w terenie A.93.IK dopuszcza się sytuowanie zbiornika retencyjnego wód opadowych,

c) zakaz sytuowania budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren A.92.IK w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów – odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,30,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, jedna kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) terenie A.93.IK w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

b) teren A.93.IK położony jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, a także poprzez sąsiednie tereny w zespole Kocborowa,

b) miejsca postojowe - nie określa się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

47. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.94.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny i hurtownie, budownictwo, bazy i składy, a także zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności handlu detalicznego;

   a) wyklucza się usługi o charakterze publicznym,

   b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

   b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej C wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

48. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.95.P2,U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny i hurtownie, budownictwo, bazy i składy, tereny obsługi komunikacji samochodowej - w szczególności stacja paliwowa, myjnia samochodowa, parking itp., a także zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności handlu detalicznego:

   a) wyklucza się usługi o charakterze publicznym,

   b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

   b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej C wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

49. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.96.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, w tym hotel, restauracja:

a) wyklucza się zabudowę mieszkaniową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od kolei oraz od drogi-ul. Skarszewskiej KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

c) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

50. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.97.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszących (np. sklep firmowy);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) teren zakładu przemysłowego o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; obowiązują przepisy odrębne oraz wydane decyzje administracyjne,

   b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren stanowi historyczny zespół zabudowy – dawne zakłady Winkelhausena, z obiektami-budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków,

   b) dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (produkcyjnych) do 25m, a dla obiektów towarzyszących (np. administracyjne, magazynowe) wysokość do 12m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; nie dotyczy budowli przemysłowych typu komin itp.,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

   b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległej drogi publicznej -ul. Skarszewskiej lub nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) w zagospodarowaniu terenu zapewnić miejsca parkingowe dla rowerów dla potrzeb zatrudnionych, minimum 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

51. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.98.P1,P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz magazynowej, hurtowni, baz, dopuszcza się usługi komercyjne:

   a) wyklucza się usługi o charakterze publicznym,

   b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) w zagospodarowaniu i urządzeniu maksymalnie zachować naturalną rzeźbę terenu, ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

   b) nakaz dla nowej zabudowy zastosowania jednorodnego pod względem formy, kolorystyki i materiałów rozwiązania projektowego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) część terenu w granicach obszaru Natura 2000 „Doliny Wierzycy” PLH 220094, obowiązują przepisy odrębne oraz §6 ust. 2,

   b) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

   c) w zagospodarowaniu uwzględnić zieleń towarzyszącą, odpowiednio komponowaną zapewniająca izolację krajobrazową od strony ciągu widokowego wzdłuż linii kolejowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

   b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

52. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.99.P3, A.195.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parkingi, punkt ładowania samochodów elektrycznych:

a) w terenie A.99.P3 dopuszcza się sytuowanie myjni samochodowej,

b) w terenie A.195.P3 dopuszcza się lokalizację punktu ładowania samochodów elektrycznych, wyklucza się sytuowanie budynków,

c) wyklucza się zagospodarowanie i zabudowę nie związaną z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dla terenu A.195.P3 do czasu realizacji docelowego przeznaczenia ustala się jako tymczasowy sposób użytkowania zagospodarowanie zielenią niską;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, zapewnić minimum 1 miejsce dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

53. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.100.MN.2, A.102.MN.2, A.104.MN.2, A.106.MN.2, A.107.MN.2, A.108.MN.2, A.109.MN.2, A.110.MN.2, A.113.MN.2, A.114.MN.2, A.115.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, z zakresu usług komercyjnych nieuciążliwych, niezakłócających funkcji mieszkaniowej,

   b) istniejące funkcje usługowe, w szczególności w terenie A.114.MN.2 wzdłuż ul. Skarszewskiej uznaje się za zgodne z planem,

   c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej sytuowanej wzdłuż ulic dopuszcza się nawiązanie wysokością, geometrią dachu do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) A.113.MN.2 leży częściowo w granicach wskazanych na rysunku planu w granicach wpisu do rejestru zabytków (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych), obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych; wyklucza się nową zabudowę szeregową lub bliźniaczą,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie A.107.MN.2 oraz A.113.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefach obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) przy ogólnej liczbie miejsc powyżej 5 wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

54. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.101.IE, A.105.IE, A.111.IE, A.112.IE, A.116.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

55. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.117.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym, w tym istniejące przedszkole,

b) dopuszcza się funkcje mieszkalne w lokalach wbudowanych, jako funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) elewacja od strony ulicy Skarszewskiej z zachowaniem szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 65%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od takiej granicy,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźnik min 1 miejsce na 50m^2 pow. użytkowej usług,

c) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem sąsiednich terenów pod warunkiem wykazania się prawem do dysponowania gruntem na taki cel,

d) miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

56. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.118.MN.2,MW.1, A.119.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami, a także teren zieleni osiedlowej oraz ogrodów przydomowych:

a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi tych terenów parkingów i garaży oraz budynków gospodarczych,

b) wyklucza się usługi realizowane w odrębnych budynkach, oraz usługi uciążliwe,

c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania dotychczasowego układu zabudowy oraz zasady zagospodarowania –zabudowa od strony ulicy, z ogrodami towarzyszącymi zabudowie od tyłu,

b) zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) budynki wskazane na rysunku planu jako zabytki wpisane do rejestru zabytków do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

c) dla budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków chronionych ustala się wymóg zachowania obecnej wysokości, ewentualne nadbudowy wg uzgodnień konserwatorskich, dla nowej zabudowy do 10m - do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome wielospadowe, o nachyleniach 40-45stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z istniejącą zabudową chronioną;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2,

b) w granicach wpisu do rejestru zabytków podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dla zabudowy wielorodzinnej nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

57. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.120.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji - parkingi, garaże;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane uzupełnienie zagospodarowania zielenią izolacyjno-krajobrazową wzdłuż ul. Kryzana oraz wzdłuż granicy z sąsiednim terenem mieszkaniowym;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) odległości od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – do 50%, a dla działek pod garażami do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 9m,

e) forma zabudowy – zwarta, dopuszcza się szereg garaży jak w stanie istniejącym,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

58. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.121.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni osiedlowej z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz niezbędnych dla obsługi terenu parkingów i garaży:

a) dopuszcza się sytuowanie uzupełniających program osiedla funkcji usługowych w formie usług wbudowanych lub wolnostojących odrębnych budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od ulicy Skarszewskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową,

b) istniejąca zieleń wysoka, w szczególności w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w otoczeniu zespołu zabytkowego (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, a w części w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – dla obszaru wpisu obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) dla budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust.1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych) 16m - maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, dla budynków mieszkalnych do 12m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – w granicach wpisu do rejestru zabytków dachy strome wielospadowe, o nachyleniach 40-45 stopni; na pozostałym terenie dachy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane pod względem materiałowym i kolorystycznym z zabudową chronioną;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, według §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz wyznaczenia i realizacji miejsc parkingowych dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

59. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.123.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodów działkowych:

   a) dopuszcza się funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych takich jak ścieżki piesze, rowerowe, boiska, place zabaw, place do jazdy na rolkach itp,

   b) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2,

   c) dopuszcza się na terenach wspólnych zabudowę tworząca infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

   d) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych obsługujących teren,

   e) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) usytuowanie obiektów, odległości od dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy - pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty, magazyn sprzętu) do 50m^2,

   c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość do 5 metrów przy dachu stromym i 4 metrów przy dachu płaskim,

   e) forma zabudowy – dowolna, zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) zakaz podziałów na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) nie określa się parametrów i zasad dla scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca parkingowe przeznaczone dla wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego sytuować w ramach terenu ogólnego, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) w ramach terenów ogólnych zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

d) wymagane min. 5 miejsc parkingowych dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: dopuszcza się docelowe przekształcenie terenu w teren zieleni ogólnodostępnej urządzonej, parkowej;

13) stawka procentowa: 0%.

60. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.124.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniającą usługi nieuciążliwe sytuowane jako lokale wbudowane lub jako odrębne, wolnostojące budynki,

b) dopuszcza się garaże dla obsługi terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz wzmocnienia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ul. Skarszewskiej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźnik min. 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących min. 1 miejsce na 50m^2 pow. użytkowej,

c) miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe - wskaźnik wg §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

61. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.125.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parkingi:

a) wyklucza się zabudowę (sytuowanie budynków);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, dopuszcza się zagospodarowanie w całości na parking, nie określa się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

62. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.126.MN.2, A.127.MN.2, A.128.MN.2, A.129.MN.2, A.130.MN.2, A.131.MN.2, A.132.MN.2, A.134.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe jako lokale wbudowane w budynek jednorodzinny lub jako odrębne obiekty,

b) wyklucza się usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem mieszkaniowym istniejącego zespołu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

b) wyklucza się sytuowanie drugiego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) dla nowych obiektów oraz przebudów, rozbudów, nadbudów budynków sytuowanych w części frontowej działki, przylegającej do ulicy wymagana kontynuacja tradycyjnego sposobu zabudowy i nawiązanie do cech i elementów zagospodarowania charakterystycznych dla chronionego zespołu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu; ogrody przydomowe sytuować od frontu jako przedogródki ozdobne oraz w głębi działki,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych – zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach Poprzecznej, Sadowej, Skarszewskiej, Kocborowskiej, Kwiatowej, Łąkowej, Żytniej, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) wskazane zachowanie układu parcelacyjnego, podziały nie są rekomendowane,

b) nie ustala się wymaganej minimalnej powierzchni działki;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

63. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.133.ZP, A.135.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni, urządzonej, park, skwer, zieleniec:

a) dopuszcza się w terenie A.133.ZP plac zabaw dla dzieci, urządzenie ogrodu jordanowskiego, dopuszcza się urządzenia i obiekty sportowe, w tym niewielkie boisko, plac gier i zabaw, korty, ścieżki piesze i rowerowe, miejsca wypoczynku,

b) wyklucza się zabudowę w terenie A.135.ZP - teren zagospodarować wyłącznie zielenią;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,

c) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, a także w maksymalnym stopniu zachowania naturalnego ukształtowania terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren A.133.ZP położony w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych – zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach Poprzecznej, Sadowej, Skarszewskiej, Kocborowskiej, Kwiatowej, Łąkowej, Żytniej, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów w terenie A.133.ZP - od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – w terenie A.133.ZP do 5%, powierzchnia budynków towarzyszących zieleni i urządzeniom sportowo-rekreacyjnym nie większa niż 50m^2, powierzchnia wiat i altan nie większa niż 35m^2; w terenie A.135.ZP nie określa się ze względu na zakaz zabudowy,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dopuszcza się dalszego podziału terenu na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy dla terenu A.135.ZP;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 5 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

64. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.136.MN.2,MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy wielofunkcyjnej bez określania proporcji pomiędzy funkcjami, mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej:

   a) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym,

   b) dopuszcza się teren zieleni osiedlowej oraz parkingu obsługującego zespół zabudowy, powierzchnia terenu zieleni minimum 1000m^2,

   c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) zaleca się zastosowanie jednorodnego rozwiązania architektonicznego dla całego zespołu zabudowy (dot. formy architektonicznej, kolorystyki, materiałów) na podstawie koncepcji obejmującej całość terenu w liniach rozgraniczających;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca oraz bliźniacza, szeregowa,

   f) geometria dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45 stopni,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 400m^2, dla zabudowy bliźniaczej 300m^2, dla zabudowy szeregowej min 180 m^2; dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 600m^2, dla usług – dowolna;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

65. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.137.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, związanej z gospodarką magazynową, a także zabudowy usługowej:

a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynku zabytkowego figurującego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 12m (nie dotyczy istniejącego obiektu zabytkowego), maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

66. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.138.P1, A.207.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego, handlu hurtowego:

   a) dopuszcza się funkcje usługowe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, takie jak np. biurowe, administracyjne, gastronomiczne,

   b) dopuszcza się garaże i parkingi obsługujące,

   c) wyklucza się funkcje mieszkalne, poza mieszkaniem integralnie związanym z prowadzoną działalnością (np. mieszkanie dozorcy, technologa),

   d) w terenie A.207.P1 – zakaz sytuowania zabudowy, zagospodarowanie łącznie z terenem A.138.P1;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi (od strony północnej i zachodniej) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, z zastosowaniem roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, z gatunkami pozwalającymi na tłumienie hałasu,

   b) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - do 25m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności dla części budynków i budowli, w tym dla budowli i instalacji produkcyjnych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, nowo wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów dla pracowników, minimum 10 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

67. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.139.MN.3, A.141.MN.3, A.142.MN.3, A.144.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, w tym usługami rzemiosła:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenach A.142.MN.3 i A.144.MN.3 oraz w terenie A.139.MN.3 dla budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wolnostojącej 600m^2, dla szeregowej 180m^2, dla bliźniaczej – 280m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie A.144.MN.3 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

68. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.140.U1, A.143.U1, A.145.U1, A.146.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego i hurtowego:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe integralnie związane z przeznaczeniem terenu, w formie lokali,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie A.145.U1 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

69. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.147.MW.1, A.149.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni osiedlowej oraz niezbędnych dla obsługi parkingów:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi komercyjne nieuciążliwe,

b) wyklucza się nowe zbiorcze garaże,

c) wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej, zwłaszcza wzdłuż ulicy Skarszewskiej,

b) ustala się w zagospodarowaniu i w nowej zabudowie szczególne wymagania architektoniczne,

c) nowe budynki sytuować kalenicami równolegle do ul. Skarszewskiej, budynkom towarzyszyć ma ogród z zielenią komponowaną,

d) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, towarzyszące zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach zespołu (Zespół Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych) wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust.1 i 2,

b) dla budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy –dla istniejącej zabudowy chronionej-zabytkowej ustala się wymóg zachowania obecnej wysokości, ewentualne nadbudowy wg uzgodnień konserwatorskich, dla nowej zabudowy do 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy –wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniach 40-45stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z istniejącą zabudową chronioną, ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną chronionego zespołu zabudowy poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy, takich jak cegła, kamień lub tynk w elewacjach, pokrycia ceramiczne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2,

b) podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie A.149.MW.1 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

70. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.148.ZP, A.150.ZP, A.151.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania placów zabaw, urządzeń sportowych, altan, wiat wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony i wzmocnienia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych w odległościach od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy –dla pojedynczych altan, wiat nie większa niż 25 m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) w terenie A.150.ZP oraz A.148.ZP w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe: dla terenu A.148.ZP ilość miejsc postojowych dla samochodów ograniczyć do niezbędnego minimum (np. miejsca dla osób niepełnosprawnych), wymóg realizacji miejsc parkowania rowerów; dla terenów A.150.ZP i A.151.ZP – zakaz sytuowania miejsc postojowych w ich granicach;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

71. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.152.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową oraz zielenią towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – nie przewiduje się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

72. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.153.U1(R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej – rezerwa kierunkowa, w okresie tymczasowym – grunty rolnicze bez zabudowy zagrodowej:

   a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi o charakterze publicznym,

   b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem planu,

   b) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Skarszewskiej ustala się w zagospodarowaniu i w nowej zabudowie szczególne wymagania architektoniczne, nakaz ukształtowania nowej pierzei ulicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) zagospodarowanie i zabudowa warunkowana możliwością włączenia do systemów miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy –budynki główne do 15m, do 4 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca do 6m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

73. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.154.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny, zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu, rzemiosła, budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej, obiektów i urządzeń służących do produkcji energii z odnawianych źródeł oraz teren zabudowy usługowej komercyjnej:

   a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe,

   b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) zagospodarowanie i zabudowa warunkowana możliwością włączenia do systemów miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej,

   b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w terenie A.158.MN.2(R);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 20m, dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości wynikające z potrzeb technologicznych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub nowo wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

74. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.156.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni cmentarza komunalnego oraz teren poszerzenia cmentarza, dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej związanej z funkcją podstawową, parkingów obsługujących:

a) dopuszcza się zabudowę wyłącznie w postaci obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, w tym obiekty związane z kremacją zwłok, kaplicę, obiekty handlu kwiatami, zniczami itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz zagospodarowania z uwzględnieniem zieleni towarzyszącej komponowanej oraz pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej jak na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczna w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg według przepisów odrębnych,

b) powierzchnia zabudowy – powierzchnię zabudowy ustalać indywidualnie stosownie do potrzeb funkcjonalnych i rozwiązań architektonicznych, wskaźnika maksymalnej powierzchni nie określa się,

c) intensywność zabudowy – minimum - 0, maksimum – 0,02,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 15m, nie dotyczy ewentualnych lokalnych dominant (kaplica z dzwonnicą itp.),

e) forma zabudowy – indywidualna,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

75. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.158.MN.2(R), A.159.MN.2(R) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezerwa kierunkowa, w okresie tymczasowym - grunty rolnicze bez zabudowy zagrodowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu A.158.MN.2(R) położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5,

   b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia oraz wysokiego napięcia 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

76. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.160.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, park osiedlowy:

a) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw, urządzeń sportowych, altan, wiat wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych,

b) dopuszcza się sytuowanie zbiornika retencyjnego wód opadowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) powierzchnia zabudowy – dla pojedynczych altan, wiat nie większa niż 25 m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

77. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.161.MN.2, A.162.MN.2, A.209.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących (garaży, budynków gospodarczych) bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia oraz wysokiego napięcia 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się w terenie A.161.MN.2 zabudowę zagrodową istniejącą oraz rolne wykorzystanie terenu bez wznoszenia nowych budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

78. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.163.MN.2, A.164.MN.2, A.166.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie A.164.MN.4 znajduje się budynek figurujący w gminnej ewidencji zabytków wskazany na rysunku planu, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie A.163.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w terenach A.164.MN.2 i A.166.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń § 15,

c) przy liczbie miejsc powyżej 5 w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

79. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.165.MN.3, A.169.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym usługami rzemiosła, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się sytuowanie usług - wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie A.165.MN.3 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 8,5m do 2 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne, do 6m,

e) forma zabudowy – wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących (garaży, budynków gospodarczych) bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3,

b) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń § 15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

80. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.167.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny: zabudowy usługowej (w szczególności usługi z zakresu opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej, gabinety kosmetyczne, gabinety medycyny estetycznej i fizykoterapii, basen rekreacyjny, siłownia itp.), zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) dopuszcza się usługi wolnostojące lub wbudowane w obiekty mieszkalne np. w parterach, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w granicach działki budowlanej,
   b) wyklucza się usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z mieszkalnym sąsiedztwem;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Gdańskiej ustala się nakaz szczególnych wymagań architektonicznych,
   b) nakaz ukształtowania pierzei ulicy Gdańskiej nawiązującej formą, gabarytami do zabudowy istniejącej,
   c) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic sąsiedniego terenu A.166.MN.2 o szerokości minimum 3m, ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,
   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,
   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w terenie do 12m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
   f) geometria dachów – formy dowolne,
   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2 dla zabudowy wolnostojącej, dla szeregowej - 180m^2, bliźniaczej 280m^2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C wg ustaleń §15,

c) przy liczbie miejsc powyżej 5 w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

81. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.168.ZE, A.170.ZE, A.177.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej, ekologicznej, zadrzewienia i zakrzaczenia:

a) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu, zalesienie, zadrzewienie terenu,

b) dopuszcza się ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w terenach A.170.ZE i A.177.ZE,

c) w terenie A.177.ZE dopuszcza się sytuowanie oczyszczalni wód deszczowych,

d) wyklucza się sytuowanie zabudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony cieku wodnego wraz z towarzysząca zielenią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie A.177.ZE na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) w terenie A.168.ZE w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) w terenie A.170.ZE uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

d) w terenie A.170.ZE oraz A.177.ZE występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

82. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.171.MN.3, A.182.MN.3, A.183.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

   a) dopuszcza się sytuowanie usług jako wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, nie określa się proporcji funkcji w ramach jednej działki budowlanej,

   b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – w terenie A.171.MN.3 i A.182.MN.3 wolnostojąca, w terenie A.183.MN.3 szeregowa,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej 900m^2; dla zabudowy szeregowej 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w terenie A.171.MN.3 w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

   b) w terenie A.183.MN.3 uwzględnić ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej linii napowietrznej wysokich napięć 110kV, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust.3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

83. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.172.MN.2, A.173.MN.2, A.174.MN.2, A.175.MN.2, A.176.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające sytuowanie usług nieuciążliwych wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) w terenie A.175.MN.2 nakaz ochrony i zachowania zieleni wzdłuż rowu,

b) w terenie A.176.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy prowadzący w kierunku jeziora Kochanka;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9,0m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy:

- dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej (w szczególności garaży, budynków gospodarczych) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

- dla nowej zabudowy ustala się zabudowę wolnostojącą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach A.172.MN.2 oraz A.173.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w terenie A.172.MN.2 uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

84. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.178.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym oraz teren usług komercyjnych:

a) dopuszcza się sytuowanie usług jako wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, nie określa się proporcji funkcji w ramach jednej działki budowlanej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10,5m - 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków towarzyszących 6m,

e) forma zabudowy - wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

85. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.179.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług komercyjnych towarzyszących, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali w budynku jednorodzinnym lub jako wolnostojące,

b) dopuszcza się sytuowanie oczyszczalni wód deszczowych,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz utrzymania istniejącej zieleni zadrzewień w maksymalnym stopniu, dopuszcza się przekształcenie istniejącej zieleni w zieleń osiedlową towarzyszącą nowemu zespołowi zabudowy o powierzchni minimum 1000m^2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 9m – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – dla całego nowego zespołu zabudowy dachy jednorodne, dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30-45 stopni, bądź dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe: dla całego nowego zespołu zabudowy stosować jednorodne rozwiązanie kolorystyczne oraz materiałowe;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 280m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B wg ustaleń §15,

c) dla nowego zespołu nakaz wyznaczenia ogólnodostępnych miejsc postojowych – minimum 6 miejsc, w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, nie mniej jak 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

86. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.180.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ogrodów działkowych:

a) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób dorosłych, altany ogrodowe, funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych, boiska, miejsca parkingowe dla użytkowników ogrodów działkowych,

b) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2, na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworzącą infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów, odległości od dróg i kolei - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty) do 50m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5,0m przy dachach stromych, do 4m przy dachach płaskich,

e) forma zabudowy – dowolna, zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – kolorystyka dowolna z wykluczeniem jaskrawych barw, pokrycia dachów dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) na części terenu występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd – dopuszcza się poprzez teren B1.ZD,

b) miejsca parkingowe przeznaczone dla wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego sytuować w ramach terenu ogólnego, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) w ramach terenów ogólnych zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

d) wymagane min. 5 miejsc parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

87. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.181.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, bazy, parkingi, garaże, handel hurtowy a także zabudowa usługowa komercyjna:

a) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące do produkcji energii ze źródeł odnawianych,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami, ich recyklingiem,

c) wyklucza się zabudowę mieszkaniową oraz usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w szczególności w terenie A.182.MN.3 i A.183.MN.3 oraz A.179.MN.3,U1,

b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla części budynków lub dla towarzyszących budowli, uzasadnione potrzebami technologicznymi, dla budowli nie wyżej jak 50m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów dla potrzeb osób zatrudnionych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

88. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.184.P2, A.185.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, bazy, rzemiosło, budownictwo, handel hurtowy, parkingi, garaże:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi związane z przeznaczeniem terenu, bez określania wzajemnych proporcji między tymi funkcjami, z dopuszczeniem funkcji usług administracji, biur związanych z prowadzoną działalnością, innych usług komercyjnych, dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży, związanych z przeznaczeniem terenu,

b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową oraz usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w terenie A.172.MN.2,

b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 20m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla części budynków lub dla towarzyszących budowli, uzasadnione potrzebami technologicznymi, jednak nie wyżej jak do 50m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

b) w terenie A.185.P2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zagospodarowaniu wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów dla potrzeb osób zatrudnionych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

89. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.186.WS, A.208.WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych - rzeka Styna, rzeka Wierzyca, rowy:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, dopuszcza się szlak kajakowy na rzece Wierzycy i związane z nim zagospodarowanie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach postulowanego użytku ekologicznego,

b) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe -nie dotyczy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

90. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.187.ZE,WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych, w tym projektowany użytek ekologiczny Bagno Kochanka:

a) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego oraz zagospodarowania ścieżki edukacyjnej przyrodniczej itp. w szczególności w rejonie ciągu spacerowego wskazanego na rysunku planu,

b) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony ze względu na walory przyrodnicze, ekologiczne i krajobrazowe, obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

b) teren w granicach planowanego użytku ekologicznego,

c) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się,

b) powierzchnia zabudowy – dla pojedynczych altan, wiat nie większa niż 25m^2,

c) intensywność zabudowy – ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla wiat, altan - 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy, ze względu na zakaz wydzielania działek budowlanych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg w sąsiednich gruntach rolnych i leśnych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

91. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.188.RM, A.189.RM plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową: budynki mieszkalne, gospodarcze, magazynowe oraz zagospodarowanie i zabudowa uzupełniająca połączona z funkcją agroturystyki, związanej z prowadzonym gospodarstwem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania zieleni wysokiej,

b) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie A.188.RM dla budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 12m - do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniach 30-45stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg w sąsiednich gruntach leśnych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie zagrodowej, dla usług agroturystycznych minimum 1 miejsce na 4 użytkowników-turystów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: dla terenu A.188.RM - 30%, dla A.189.RM - 0%.

92. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.190.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren lasu, las ochronny w granicach administracyjnych miasta:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową oraz zagospodarowanie nie zmieniające leśnego przeznaczenia, typu: ścieżka piesza, rowerowa, urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe itp. oraz parkingi leśne,

b) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany leśnego przeznaczenia terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne sytuować wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu oraz w sąsiedztwie istniejących zabudowań związanych z obsługą terenów leśnych - A.188.RM i A.189.RM;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren częściowo położony jest w granicach proponowanego użytku ekologicznego „Bagno Kochanka”, obowiązują ustalenia §6 ust. 1 pkt 6 oraz ust.2,

b) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w południowej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane, z wyłączeniem potrzeb gospodarki leśnej bądź związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe – sytuować wyłącznie na parkingach leśnych zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: w zagospodarowaniu uwzględnić szlak turystyczny o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu;

13) stawka procentowa: 0%.

93. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.191.R, A.192.R plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny rolne z zakazem sytuowania zabudowy:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcją podstawową oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się zadrzewienia, zalesienie terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka do ochrony,

b) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg w sąsiednich gruntach leśnych,

b) miejsca do parkowania – nie dopuszcza się sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

94. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.193.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę - w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzyca”, z zielenią naturalną:

a) dopuszcza się zieleń towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz podporządkowania zagospodarowania i użytkowania terenu funkcji ochronnej ujęcia,

b) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia obowiązują ustalenia §9 ust. 5 i 6,

c) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu oraz ochrony istniejącej zieleni wysokiej,

d) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania zabudowy,

b) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 2,

c) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7,

d) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych obowiązują przepisy odrębne oraz §9 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez ciąg KDX wzdłuż terenu A.194.ZP, wyklucza się nowe bezpośrednie zjazdy z drogi KDGP (ul. Sikorskiego),

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

95. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.194.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej- skwer, zieleniec miejski:

a) dopuszcza się urządzenie punktu widokowego w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,

b) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania,

b) wyposażenie, zagospodarowanie realizowane według wspólnego projektu mającego na celu stworzenie spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,

c) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,

d) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

c) zagospodarowanie podporządkować wymogom ochrony jako elementu osnowy ekologicznej miasta o dużych walorach krajobrazowych,

d) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej innymi niż wymieniona w pkt 3; nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania dojazd z przyległych dróg publicznych:

a) dojazd dla potrzeb utrzymania i pielęgnacji z dróg publicznych lub z ciągu KDX,

b) miejsca postojowe – ustala się zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

96. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.198.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) powiększenie terenu położonego w granicach odrębnego planu miejscowego (4_Kalinowskiego - o którym mowa w §1 ust. 3 pkt 1),

b) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie wraz z terenem objętym sąsiednim planem miejscowym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca do parkowania – jak dla strefy obsługi parkingowej - C zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4 pkt 3 i 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

97. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.199.MN.2, A.200.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) powiększenie terenu położonego w granicach odrębnego planu miejscowego (4_Kalinowskiego - o którym mowa w §1 ust. 3 pkt 1),

b) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie wraz z terenem objętym sąsiednim planem miejscowym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca do parkowania – dopuszcza się, nie określa się wymaganego wskaźnika;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

98. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.201.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, park, skwer, zieleniec, z dopuszczeniem urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony i wzmocnienia,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

99. **Dla terenu oznaczonego symbolem A.202.IE, A.204.IE, A.205.IE, A.206.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren A.205.IE w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie, do terenu A.202.IE z ul. Sowiej, do terenu A.204.IE z ul. Ceynowy, do terenu A.205.IE z ul. Skarszewskiej, do terenu A.206.IE z ul. Legionów,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej B - Wschód

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.1.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu - teren zieleni ogrodów działkowych:

a) przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku, altany ogrodowe, funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych, boiska, miejsca parkingowe dla użytkowników ogrodów działkowych, dojazdy – w tym do sąsiedniego terenu B.4.ZE i dalej do B.5.IG,

b) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2, na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworzącą infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów, odległości od dróg i kolei - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty) do 50 m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5,0 m,

e) forma zabudowy – zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – kolorystyka dowolna z wykluczeniem jaskrawych barw, pokrycia dachów dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) zakaz podziałów na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) nie określa się parametrów i zasad dla scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną z jej strefą ochrony funkcyjnej tj. strefą ograniczeń w zagospodarowaniu, obowiązują ustalenia określone w §11 ust. 3,

   b) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z istniejących dróg publicznych lub nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca parkingowe przeznaczone dla wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego sytuować w ramach terenu ogólnego, nie określa się wymaganych wskaźników,

   c) w ramach terenów ogólnych zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

   d) wymagane min. 5 miejsc parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.2.ZE,WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ekologicznej oraz wód, Bagno Kochanka;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego w rejonie ciągu pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) teren postulowanego użytku ekologicznego,

   b) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

   c) wartościowy drzewostan podlega ochronie;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – nie dotyczy, ze względu na zakaz sytuowania zabudowy,

   b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat nie większa niż 25 m^2, łączna powierzchnia zabudowy dla obiektów zagospodarowania rekreacyjnego (altany, wiaty) nie większa jak 200 m^2,

   c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą sieć gazową wraz z jej strefą kontrolowaną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 4,

b) ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, z wykluczeniem nowych zjazdów z drogi krajowej KDGP, a także poprzez drogi w sąsiednich terenach, w tym poprzez drogi leśne,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy czym w ogólnej liczbie miejsc parkingowych zapewnić min. 2 miejsca dla potrzeb pojazdów z kartą parkingową; dopuszcza się wykorzystanie parkingów w sąsiednich terenach leśnych, sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.3.WS, B.18.WS, B.46.WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wód, rzeka Styna i rzeka Wierzyca, rowy:

a) dopuszcza się zagospodarowanie szlaku wodnego rzeką Wierzycą, trasa szlaku orientacyjnie pokazana została na rysunku planu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenów B.18.WS i B.46.WS położone są w granicach postulowanego użytku ekologicznego,

b) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, zasięg wg rysunku planu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

b) w zagospodarowaniu w terenie B.3.WS uwzględnić istniejącą sieć gazową gazociągu wysokiego ciśnienia DN125 MOP 5,5MPa relacji Walichnowy - Starogard Gdański wraz z jej strefą kontrolowaną, w strefie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady określone w par. 11 ust. 4,

c) w zagospodarowaniu terenu B.18.WS uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV wraz z jej strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez sąsiednie tereny,

b) miejsca postojowe: nie dotyczy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.4.ZE, B.17.ZE, B.21.ZE, B.22.ZE, B.28.ZE, B.34.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej, ekologicznej i krajobrazowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczalne formy zagospodarowania: zieleń naturalna, zadrzewienia i zakrzewienia, niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy – w tym do sąsiedniego terenu B.5.IG,

b) wyklucza się: lokalizację budynków, sytuowanie miejsc postojowych,

c) istniejące w terenie B.28.ZE budynki utrzymuje się bez prawa ich rozbudowy czy nadbudowy, nie dopuszcza się docelowego utrzymywania ich funkcji usługowych,

d) w terenie B.21.ZE ustala się lokalizację oczyszczalni wód deszczowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny B.28.ZE i B.21.ZE położone są w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, zasięg obszaru zgodnie z rysunkiem planu,

b) teren B.4.ZE w części w granicach postulowanego użytku ekologicznego,

c) wartościowy drzewostan podlega ochronie,

d) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 95% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie B.28.ZE oraz częściowo B.21.ZE i B.17.ZE występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

b) część terenu B.21.ZE i B.17.ZE położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej -w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz lokalizacji zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w terenie B.34.ZE i B.21.ZE w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

   b) w terenie B.17.ZE i B.28.ZE w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

   c) w zagospodarowaniu terenu B.22.ZE i B.21.ZE uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią o zasięgu jak na rysunku planu, obowiązują ograniczenia określone w §9 ust. 1 i 2,

   d) na części terenu B.34.ZE występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi , o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6,

   e) w zagospodarowaniu terenu B.4.ZE uwzględnić przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z ograniczeniami w strefie kontrolowanej gazociągu, obowiązują ustalenia §11 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych oraz poprzez sąsiednie tereny, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.5.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w gaz, stacja redukcyjna gazu, związana z gazociągiem wysokiego ciśnienia DN125MOP 5,5MPa relacji Walichnowy - Starogard Gdański;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

   b) teren w granicach postulowanego użytku ekologicznego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi, parametry i forma zgodnie z potrzebami technologicznymi,

   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych dla sieci gazowych, w strefie kontrolowanej gazociągu obowiązują ustalenia §11 ust.4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd wyłącznie dla potrzeb obsługi technologicznej z przyległych dróg publicznych poprzez tereny sąsiednie B1.ZD i B.4.ZE istniejącymi lub planowanymi dojazdami, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) nie określa się wymaganych wskaźników dla miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.6.U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz obsługi komunikacji:

a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełniającej, nie zajmującej więcej jak 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, przebudowy i rozbudowy oraz uzupełnienia zabudowy nowymi obiektami, zharmonizowanymi pod względem materiałowym i kolorystycznym z istniejącą zabudową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) wartościowy drzewostan podlega ochronie;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – do 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,

e) geometria dachów – dachy strome o nachyleniach 20-45 stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000m^2,

b) nie występuje potrzeba ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu nakaz zastosowania zieleni izolacyjno-krajobrazowej, a dla obiektów mieszkalnych rozwiązań technicznych chroniących przed uciążliwościami od drogi;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust.4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.7.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą – drobne obiekty usługowe komercyjne o pow. zabudowy, dla obiektów wolnostojących lub dobudowanych, nie większej jak 35m^2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, prace modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz uzupełnienia zabudowy nowymi obiektami o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – do 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę jednorodzinną w formie bliźniaczej,

f) geometria dachów – dla nowej zabudowy dachy strome, o nachyleniach 20-40stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej uwzględnić w zagospodarowaniu ustalenia ogólne zawarte w §6 ust. 8 pkt 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów : nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźniku min 1 miejsce na 1 mieszkanie, realizować jako naziemne lub w garażach, pod wiatami;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.8.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, prace modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz uzupełnienia zabudowy nowymi obiektami o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 4,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) wartościowy drzewostan do ochrony;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) budynki wskazane na rysunku planu jako zabytki wpisane do rejestru podlegają ochronie, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome, o nachyleniach 25-45 stopni, zharmonizowane z zabudową już istniejąca na terenie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z obiektami podlegającymi ochronie, nawiązujące do historycznej (jak dla obiektów chronionych) kolorystyki elewacji (cegła) i dachów (pokrycie dachówką ceramiczną);

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków - jak dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków,

b) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźniku min. 1 miejsce/ 2 mieszkania; miejsca realizować jako naziemne lub w garażach;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.9.RU,RM,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, teren zabudowy zagrodowej związanej ze stadem ogierów oraz zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji:

a) dopuszczalne funkcje uzupełniające:

- usługi z zakresu usług komercyjnych uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. gastronomia, drobny handel detaliczny,
- usługi z zakresu obsługi turystyki typu hotel, pensjonat,
- istniejące funkcje mieszkalne związane integralnie z funkcją podstawową terenu,
- zagospodarowanie i zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa, pod warunkiem że nie stanowi kolizji z funkcją podstawową oraz wymogami ochrony konserwatorskiej,

b) dopuszcza się wykorzystywanie terenu na potrzeby imprez (rekreacyjnych, sportowych, kulturalnych, rozrywkowych itp.) nie związanych z podstawową funkcją terenu, pod warunkiem iż nie jest to kolizyjne z wymogami ochrony zabytków,

c) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane wyłącznie na czas organizacji imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych, pod warunkiem dostosowania ich formy, kolorystyki i rozwiązań materiałowych do wymagań konserwatorskich określonych dla zespołu wpisanego do rejestru zabytków,

d) wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, prace modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz uzupełnienia zabudowy nowymi obiektami o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 4,

b) nakaz zachowania wnętrza zespołu zabudowy jako terenu otwartego, wolnego od zabudowy,

c) dopuszcza się adaptację, rewaloryzację istniejących obiektów oraz całego zespołu w celu zachowania i ochrony charakteru całego zespołu zabytkowego,

d) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu oraz uzupełnienia zagospodarowania komponowaną zielenią wielowarstwową na podstawie kompleksowego projektu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust.2,

b) dla obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

c) dla obiektowa zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) zagospodarowanie terenu kształtować wg zasad jak dla przestrzeni publicznych zgodnie z §8, z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego,

b) nakaz realizacji wyposażenia i zagospodarowania terenu według kompleksowego projektu, z uwzględnieniem wyposażenia powtarzalnego zapewniającego wysoką jakość przestrzeni;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiekt ów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu oraz przy zasadzie pozostawienia wnętrza zespołu jako terenu otwartego, wolnego od zabudowy,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,10,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków - 15m, dla wiat, altan itp. obiektów – 6m, dla innych obiektów, budowli - do 15m,

e) forma zabudowy – podporządkowana wymaganiom konserwatorskim, obowiązuję zabudowa jednorodna pod względem materiałowym i kolorystycznym, zharmonizowana z historycznym zespołem,

f) geometria dachów – dachy strome, o nachyleniach 20-45stopni, zharmonizowane z zabudową chronioną, historyczną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z obiektami podlegającymi ochronie, nawiązujące do historycznej (jak dla obiektów chronionych) kolorystyki elewacji (cegła) i dachów (pokrycia dachówką ceramiczną);

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków - jak dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków,

b) nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren urządzać jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz służący do organizacji imprez masowych,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, z zachowaniem wskaźników jak dla strefy C (według ideogramu 3), określonych w §15,

c) ogólną liczbę miejsc postojowych wskazywać przy uwzględnieniu potrzeb użytkowników okresowych dla wskaźnika min. 30 miejsc/100 użytkowników, miejsca dla użytkowników okresowych (związanych np. z realizacją imprezy) dopuszcza się w formie tymczasowej, bez utwardzania terenu,

d) miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w karty pojazdów - zgodnie z §15 ust. 4 pkt 5 i ust. 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.10.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, prace modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz uzupełnienia zabudowy nowymi obiektami o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 4,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) wartościowy drzewostan do ochrony;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) budynki wskazane na rysunku planu jako zabytki wpisane do rejestru podlegają ochronie, obowiązują ustalenia §7 ust.1 i 2,

c) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty ujęte w ewidencji zabytków podlegają ochronie, obowiązują ustalenia §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome, o nachyleniach 25-45stopni, zharmonizowane z zabudową już istniejąca na terenie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z obiektami podlegającymi ochronie, nawiązujące do historycznej (jak dla obiektów chronionych) kolorystyki elewacji (cegła) i dachów (pokrycie dachówką ceramiczną);

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków - jak dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków,

   b) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźniku min. 1 miejsce/ 2 mieszkania; miejsca realizować jako naziemne lub w garażach;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.11.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni leśnej, las ochronny w granicach administracyjnych miasta:

   a) dopuszczalne formy zagospodarowania i zabudowy – obiekty, urządzenia, infrastruktura związana z prowadzoną gospodarka leśną oraz funkcjami rekreacyjnymi lasu,

   b) dopuszczalna lokalizacja niezbędnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej i drogowej nie powodująca zmiany leśnego przeznaczenia terenu,

   c) dopuszczalna lokalizacja obiektów związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem lasu np. szlaki turystyczne, miejsca postojowe, zagospodarowanie rekreacyjne nie powodujące zmiany leśnego przeznaczenia terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg trasy turystycznej pieszo-rowerowej, wskazanej na rysunku planu,

   b) na części – terenu, o zasięgu wskazanym na rysunku wskazuje się teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz do organizacji imprez masowych, dopuszcza się zagospodarowanie i urządzenie wspólnie z sąsiednimi terenami B.12.U1,U2 oraz B.13.ZE,US;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) część terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; miejsca postojowe sytuować wyłącznie jako parkingi leśne, na zasadach zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) w granicach terenu położony jest pas rezerwy terenowej na rozwiązania komunikacyjne - na planowaną obwodnicę miasta, pas ten wskazano orientacyjnie na rysunku planu;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.12.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, teren usług publicznych z zakresu usług kultury, rekreacji i wypoczynku:

a) teren zabytkowego zespołu tzw. Strzelnicy, stanowi fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, w tym strzelnicy sportowej, który służy również do organizacji imprez masowych, o granicach wskazanych na rysunku planu,

b) funkcje uzupełniające - usługi gastronomii, usługi obsługi turystyki - hotele, pensjonaty, schroniska itp.,

c) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz funkcjami rekreacyjnymi lasu, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, lokalizację dróg gruntowych, dojazdowych i wewnętrznych, parkingów obsługujących funkcje usługowe i rekreacyjne, lokalizację dróg leśnych, szlaków turystycznych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem rekreacyjnym,

d) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako związane integralnie z funkcją podstawową terenu,

e) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z organizacją imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych, rozbudów i nowej zabudowy uzupełniającej o formach zharmonizowanych z istniejącą zabudową terenu, na zasadach określonych w §7 ust. 5 i 6, tj. jak dla zespołów zabudowy proponowanych do wpisu do rejestru zabytków,

b) dopuszcza się w granicach terenu realizację szlaku turystycznego wraz z zagospodarowaniem rekreacyjnym, jego orientacyjny przebieg pokazano na rysunku planu,

c) zagospodarowanie i zabudowa muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) ochronie podlega wartościowy drzewostan,

c) ochronie podlega ukształtowanie terenu, ewentualne niwelacje należy ograniczyć do niezbędnego zakresu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach zespołu o wartościach kulturowych, proponowanych do wpisu do rejestru zabytków – tzw. Strzelnica, tradycyjne miejsce rekreacyjne – obowiązują zasady wg §7 ust. 5 i 6,

   b) budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków, proponowany do wpisu do rejestru zabytków objęty ochroną, obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6,

   c) w granicach terenu występuje strefa ochrony archeologicznej wpisana do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-379 decyzją 38 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 29.11.1976r. (dawny nr rej. zab. 303/A); zasięg strefy jak na rysunku planu, obowiązują zasady wg §7 ust.3 i 4,

   d) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren urządzać i zagospodarować wg zasad określonych dla przestrzeni publicznych zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów od dróg i od lasu - wg przepisów odrębnych,

   b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 40%, przy czym dla pojedynczych nowych obiektów nie większa jak 200m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m - do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną, dopuszcza się dominantę w postaci wieży widokowej o wysokości do 35m, orientacyjna lokalizacja pokazana została na rysunku planu,

   e) geometria dachów – formy dowolne, kształtowane indywidualnie, dla nowych obiektów także płaskie, dla obiektów sytuowanych w bliskim sąsiedztwie istniejących budynków zabytkowych zharmonizowana z ich formą, kolorystyką i rozwiązaniami materiałowymi,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 2000 m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5MPa relacji Walichnowy - Starogard Gdanski wraz z jego strefą kontrolowaną, przebieg trasy wskazano na rysunku planu, do czasu jego przebudowy lub modernizacji w sąsiedztwie obowiązują przepisy odrębne, obowiązują ustalenia §11 ust. 4,

   b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z drogi wewnętrznej (KDW) -ul. Brackiej,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, w zespołach o nie więcej jak 60 miejsc, przy wskaźniku 8 miejsc /1000m^2 powierzchni użytkowej usług oraz 10 miejsc /100 osób zatrudnionych, ilość miejsc dostosować do potrzeb oraz możliwości sytuowania w sposób nie powodujący konieczności wycinek drzewostanu,

c) ustala się obowiązek zadrzewiania parkingów terenowych w proporcji 1 drzewo na 5 miejsc,

d) w ogólnej liczbie miejsc nakaz realizacji miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w ilościach wg zasad określonych w §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących do organizacji imprez masowych; zasięg pokazano orientacyjnie na rysunku planu, dopuszcza się wspólne z sąsiednimi terenami B.11.ZL i B/13.ZE,US zagospodarowanie i urządzenie;

13) stawka procentowa: 10%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.13.ZE,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, ekologicznej oraz tereny sportowo-rekreacyjne:

a) teren stanowi fragment terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz służącego do organizacji imprez masowych, o granicach pokazanych na rysunku planu,

b) wyklucza się sytuowanie budynków, wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych,

c) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych,

d) dopuszcza się ciąg pieszo-rowerowy o orientacyjnym przebiegu jak na rysunku planu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie i zabudowa muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

b) w zagospodarowaniu terenu ochronie podlega ukształtowanie terenu, niwelacje terenu należy ograniczyć do niezbędnego zakresu,

c) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

b) w granicach terenu występuje strefa ochrony archeologicznej ujęta w ewidencji zabytków, zasięg strefy jak na rysunku planu, obowiązują zasady wg §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren urządzać i zagospodarować wg zasad określonych dla przestrzeni publicznych zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów –od dróg i lasu według przepisów odrębnych,

b) powierzchnia zabudowy – np. wiat, altan dla pojedynczego obiektu nie większa niż 50 m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane, zakaz nie dotyczy działek dla infrastruktury technicznej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) uwzględnić w zagospodarowaniu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5 MPa relacji Walichnowy - Starogard Gdański wraz z jego strefą kontrolowaną, obowiązują ustalenia §11 ust. 4; przebieg trasy wskazano na rysunku planu, do czasu jego przebudowy lub modernizacji w sąsiedztwie obowiązują przepisy odrębne,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić ciąg pieszo-rowerowy którego trasę pokazano orientacyjnie na rysunku planu,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

d) ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego teren użytkować jako tereny rolne, łąki, zieleń naturalną, ekologiczną;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi wewnętrznej (KDW) – z ul. Brackiej lub z terenu sąsiedniego – B.12.U1,U2,

b) wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących do organizacji imprez masowych; zasięg pokazano orientacyjnie na rysunku planu, dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenami B.12.U1,U2 oraz B.11.ZL;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.14.ZD, B.15.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ogrodów działkowych:

a) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku, altany ogrodowe, funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych, boiska, miejsca parkingowe dla użytkowników ogrodów działkowych,

b) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2,

c) na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworzącą infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) dopuszcza się rewaloryzację przyrodniczą,

c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) w granicach terenu B.14.ZD występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy - dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty) do 50 m^2,

   c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5m,

   e) forma zabudowy – dowolna, zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – kolorystyka dowolna z wykluczeniem jaskrawych barw, pokrycia dachów dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) zakaz podziałów na działki budowlane; zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zasięgi tych obszarów, zgodnie z rysunkiem planu , obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z §9 ust 1 i 2,

   b) w terenie B.14.ZD w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd poprzez dojazdy w terenach sąsiednich:, w tym dla B.14.ZD z terenu B.13.ZE,US,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

   a) dopuszcza się przekształcenie terenu B.14.ZD w sportowo-rekreacyjny lub zieleni urządzonej - parkowej,

   b) teren B.15.ZD – wskazany do przekształceń docelowych w teren zieleni urządzonej, parkowej;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.16.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parkowej, stanowiący otoczenie Francuskiej Górki (miejsce chronione ze względów kulturowych - tradycję miejsca, wartości niematerialne):

   a) wyklucza się zabudowę;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) zagospodarowanie oraz zadrzewienie winno uwzględniać możliwość zapewnienia odpowiedniej ekspozycji terenu z ciągu widokowego wzdłuż ul. Mickiewicza;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakazy ochrony ukształtowania terenu, zagospodarowanie terenu winno być podporządkowane zachowaniu, ochronie i właściwemu wyeksponowaniu tradycji miejsca,

b) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu,

c) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 90% powierzchni terenu,

d) teren w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9,

b) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren należy traktować jak teren publiczny w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w pasie wzdłuż linii kolejowej wskazanym na rysunku planu obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, wskazane w §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd dla potrzeb utrzymania z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) zakaz sytuowania miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.19.IK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, teren komunalnej oczyszczalni ścieków:

a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, garaży, wiat związanych z funkcją podstawową, obiektów zaplecza socjalno-biurowego oraz magazynowego związanego z przeznaczeniem terenu,

b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z oczyszczaniem ścieków, przeróbką osadów ściekowych oraz instalacjami wytwarzającymi energię elektryczną i cieplną,

c) dopuszcza się urządzenia produkujące energię elektryczną z odnawialnych źródeł, w tym o mocy powyżej 100kW,

d) wyklucza się sytuowanie funkcji chronionych, w szczególności mieszkaniowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 30% powierzchni terenu, w tym wskazane wzmocnienie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic terenu,

b) część terenu w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, zasięg obszaru zgodnie z rysunkiem planu,

c) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) część terenu w zasięgu jak na rysunku planu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji, obowiązują w niej ustalenia §6 ust.14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10%,

c) wysokości, gabaryty obiektów zgodnie z potrzebami funkcji i technologii,

d) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,20,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,

f) forma zabudowy - architektura obiektów kształtowana indywidualnie, zgodnie z potrzebami funkcji oraz wymaganiami technologicznymi, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych w zależności od pełnionych funkcji,

g) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości ani minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zasięgi tych obszarów, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z §9 ust 1 i 2;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.20.P2, B.23.P2, B.26.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, handel hurtowy, tereny obsługi budownictwa:

a) dopuszcza się uzupełniające usługi komercyjne, parkingi, garaże,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe, wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, jego uzupełnianie, modernizację, rozbudowy, a także nowe obiekty związane z funkcją terenu,

b) nowe zagospodarowanie i zabudowa powinny zapewniać zachowanie harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

c) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy i zagospodarowania obowiązują ustalenia §5 ust.6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) dla terenu B.26.P2 nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic sąsiedniego terenu B.25.MN.3,

b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie B.26.P2 występuje strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie B.23.P2 w pasie wzdłuż linii kolejowej szerokości 20m wskazanym na rysunku planu obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, zgodnie z §11 ust. 8,

b) w zagospodarowaniu terenów B.20.P2, B.23.P2, uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) w terenie B.26.P2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wg wskaźników określonych w §15 dla strefy C (zasięg strefy wg ideogramu nr 2), przy liczbie stanowisk powyżej 5 w ogólnej liczbie miejsc postojowych wyznaczyć miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.24.P2(MW.1) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów, handlu hurtowego, budownictwa, z dopuszczeniem w okresie tymczasowym istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne z zakresu handlu detalicznego, administracji, biur itp.,

b) wyklucza się nowe funkcje mieszkalne zarówno w formie lokali jak i odrębnych budynków, wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, jego uzupełnianie, modernizację, rozbudowy, a także nowe obiekty związane z funkcją terenu,

b) wskazane wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wzdłuż drogi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy –15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową na okres maksymalnie 10 lat od daty uchwalenia planu; do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się modernizacje, przebudowy i rozbudowy do 10% pow. zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 2 miejsca, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.25.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; przy czym usługi mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni całkowitej obiektu z funkcją mieszkalną, mogą być także sytuowane jako oddzielne obiekty; nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami na działce:

a) dopuszcza się także wyłącznie mieszkaniowe bądź usługowe zagospodarowanie działki,

b) wyklucza się usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z funkcją mieszkaniową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu budynku zabytkowego (obiekt figurujący w ewidencji zabytków), obowiązują ustalenia §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – do 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) nie określa się zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wskaźników jak dla strefy C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.27.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów, handlu hurtowego, budownictwa oraz zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wyłącznie jako integralnie związaną z funkcją podstawową,

b) wyklucza się: nową zabudowę mieszkaniową, usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia §5 ust. 6,

b) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy, jego uzupełnianie, modernizację, rozbudowy, a także nowe obiekty związane z funkcją terenu,

c) nowe zagospodarowanie i zabudowa powinny zapewniać zachowanie harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, zgodnie z §11 ust.8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wg wskaźników określonych w §15 dla strefy C (zasięg strefy wg ideogramu nr 2), przy liczbie stanowisk powyżej 5 w ogólnej liczbie miejsc postojowych wyznaczyć miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.29.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi; nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami, usługi mogą być także sytuowane jako oddzielne obiekty:

a) dopuszcza się wyłącznie usługowe zagospodarowanie działki,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia §5 ust 6,

b) zagospodarowanie terenu i zabudowa winny być zharmonizowane z historyczną zabudową zespołu dawnego tzw. Małego Dworca;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków – obowiązują dla nich ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m,

e) forma zabudowy – wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy strome o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla nowych obiektów nawiązujące do historycznej zabudowy materiałowo i kolorystycznie – w elewacjach cegła, pokrycia w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych dz. budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia związane z sąsiedztwem linii kolejowej, obwiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźnikach określonych dla strefy C zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.30.P2(MN.3) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej, a także jako tymczasowe użytkowanie - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; przy czym nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami, a usługi mogą być także sytuowane jako oddzielne obiekty:

a) dopuszcza się wyłącznie usługowe zagospodarowanie działki,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym, wyklucza się nowe budynki mieszkalne oraz nowo tworzone lokale mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz wydzielenia nowych działek dla zabudowy mieszkalnej,

b) zagospodarowanie i zabudowa winny być podporządkowane procesom przekształcania terenu w kierunku funkcji gospodarczych lub techniczno-produkcyjnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) w zagospodarowaniu nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej na granicy z sąsiednim terenem mieszkaniowym B.29.MN.3,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem B.29.MN.3,

c) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej,

b) w terenie znajduje się budynek w ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności na powierzchni do 30% powierzchni zabudowy,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust.8,

b) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: funkcje mieszkaniowe ustala się wyłącznie jako tymczasowe – na okres do 10 lat od daty uchwalenia planu, dopuszcza się remonty, przebudowy, niewielkie rozbudowy do 5% powierzchni w stanie istniejącym;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźnikach określonych dla strefy C zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.31.IC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w ciepło - teren istniejącej ciepłowni miejskiej oraz zabudowy towarzyszącej:

a) wyklucza się zabudowę mieszkaniową oraz funkcje usługowe chronione, o charakterze publicznym,

b) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne oraz zabudowę produkcyjno-składową, magazynową; obiekty i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i garaże;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wskazane wzbogacenie terenu zielenią towarzyszącą w tym izolacyjno-krajobrazową,

b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 20m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności; ustalenie nie dotyczy już istniejących w dniu uchwalenia planu budynków i obiektów,

e) forma zabudowy – dowolna, dostosowana do potrzeb technologicznych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, z ul. Pomorskiej i Jabłowskiej oraz nowo wydzielanych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, zgodnie ze wskaźnikami jak dla strefy C wg §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.32.P1, B.33.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; z dopuszczeniem funkcji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej typu stacje demontażu pojazdów, sprzętu AGD, punkty skupu materiałów wtórnych, złomu itp.:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszących zabudowy usługowej, z wykluczeniem funkcji chronionych, np. związanych z pobytem dzieci i młodzieży czy usługami o charakterze publicznym,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 15m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności na maksimum 30% powierzchni rzutu,

e) forma zabudowy – dowolna,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie B.33.P1 na części terenu występują predyspozycje do ruchów masowych ziemi, obowiązują ustalenia §11 ust.6,

b) część terenu B.32.P1 położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenie wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, zgodnie ze wskaźnikami jak dla strefy C wg §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.35.P1,P2,U1, B.36.P1,P2,U1, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno- produkcyjnej, przemysłowej, magazynowo-składowej, dystrybucji, budownictwa, obsługi transportowej, w tym parkingowej, obsługi inżynieryjnej, handlu hurtowego oraz zabudowy usługowej komercyjnej; nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami:

a) dopuszcza się stacje paliw, usługi biurowe, administracyjne itp.,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym, wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wzdłuż ulicy Pelplińskiej nakaz pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 5m na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 25m, dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy uzasadnione wymogami technologicznymi,

   e) forma zabudowy – dowolna,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia oraz wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

   b) na części terenów występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust.6,

   c) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w pokazanym na rysunku planu orientacyjnie pasie rezerwy terenowej na planowane rozwiązania komunikacyjne – obwodnicę miasta ustala się w okresie tymczasowym do czasu zdecydowania o budowie drogi zakaz sytuowania budynków; teren pasa rezerwy dopuszcza się wykorzystywać na potrzeby tymczasowych parkingów, zieleni towarzyszącej;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych bądź nowo wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wg wskaźników jak dla strefy C, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.37.P1,P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej oraz usług komercyjnych:

   a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 20m, dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy uzasadnione wymogami technologicznymi,

e) forma zabudowy – dowolna,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na części terenu występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust.6,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wg wskaźników określonych dla strefy C, zgodnie z ustaleniami §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.38.IE, B.45.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, istniejące stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni terenu,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,0,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych , bądź poprzez dojazdy w sąsiednich terenach,

b) miejsca postojowe – nie dotyczy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.39.P1,P2(MN.3), B.41.P1,P2(MN.3) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego; budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej:

a) dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi,

b) wyklucza się nowe budynki mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) zagospodarowanie i zabudowa winny być podporządkowane procesom przekształcania terenu w kierunku funkcji gospodarczych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności na maksimum 30% powierzchni zabudowy,

e) forma zabudowy – dowolna,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się tymczasowo na okres 10 lat od dnia uchwalenia planu utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych (MN.3), z prawem do remontów, przebudowy i niewielkich rozbudów – do 10% powierzchni rzutu w stanie istniejącym;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wg wskaźników określonych dla strefy C, zgodnie z ustaleniami §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.40.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, komercyjnej, w tym z zakresu handlu detalicznego oraz rzemiosła usługowego:

a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym,

c) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające drobny przemysł, rzemiosło, handel hurtowy, składy, obiekty magazynowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźniku 30 miejsc /1000m^2 pow. użytkowej usług, w ogólnej liczbie miejsc przy liczbie miejsc ponad 5 wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodne z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.42.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,0,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 20m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności,

e) forma zabudowy – dowolna, zgodna z potrzebami technologicznymi,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokich napięć 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb lecz nie mniej niż 3 miejsca, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.43.P3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacyjnej – parking, myjnia, baza transportowa, stacja paliwowa itp. oraz usług komercyjnych handlowych, gastronomicznych:

a) dopuszcza się inne usługi komercyjne,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności na maksimum 30% powierzchni zabudowy,

e) forma zabudowy – dowolna,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźniku 1 miejsce/5 osób zatrudnionych oraz dla innych użytkowników - nie mniej niż 6 miejsc, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem B.44.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłu, składów, magazynów, funkcji technicznych, rzemiosła uciążliwego:

a) dopuszczalne funkcje usługowe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu takie jak np. biurowe, administracyjne, obsługi socjalnej,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7 oraz przepisy odrębne,

c) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowych wzdłuż granic terenu, w szczególności w sąsiedztwie terenów z istniejącą lub dopuszczoną funkcją mieszkaniową;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 25m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości uzasadnione potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności,

e) forma zabudowy – dowolna,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, bądź z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy C, zgodnie z ustaleniami §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej C1 - Centrum część północna

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.1.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej oraz rzemiosła usługowego:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Kolejowej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.2.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,

b) dopuszcza się usługi w formie lokali lub jako odrębne budynki, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej i zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową,

b) nowe obiekty zharmonizować z zabudową istniejącą kolorystycznie i pod względem rozwiązań materiałowych elewacyjnych oraz pokryć dachowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1250m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Kolejowej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.3.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacyjnej, w tym w szczególności stacji paliwowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie odległości od dróg publicznych,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80% powierzchni działki,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Krasickiego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.4.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych komercyjnych oraz o charakterze publicznym, wbudowanych w obiekty mieszkalne, jako odrębne obiekty wolnostojące lub dobudowane do istniejących budynków:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: usługi, parkingi, garaże w tym zbiorcze, place zabaw, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,

b) dopuszcza się budynki obsługi technicznej, budynki, sieci i urządzenia obsługi z zakresu infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się zieleń w formie skwerów, zieleńców,

d) dopuszcza się plac zabaw,

e) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej – wzdłuż ul. Krasickiego wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową wielowarstwową w pasie o min. 5m szerokości,

b) dopuszcza się rekompozycję istniejących budynków mieszkalnych oraz garażowych,

c) nakaz kształtowania nowych zespołów garaży wg jednorodnego projektu,

d) nie dopuszcza się sytuowania pojedynczych garaży blaszanych lub innych substandardowych,

e) ustala się nakaz wyznaczenia w liniach rozgraniczających teren, zieleni osiedlowej o powierzchni minimum 1000m^2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz uzupełnienia zagospodarowania odpowiednio komponowaną zielenią wielowarstwową np. w postaci zieleni towarzyszącej placom zabaw dla dzieci;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ciągi piesze w ramach osiedla, place zabaw dla dzieci, towarzyszące przeznaczeniu tereny sportowo-rekreacyjne oraz tereny zielone kształtować z uwzględnieniem wymagań jak dla przestrzeni publicznych, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych -mieszkalnych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (np. usługowych) - wysokość do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla garaży - do 7m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% powierzchni działki, przy czym dla nowej zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 25-30m^2/mieszkanie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –dla zabudowy wielorodzinnej 2500m^2, dla potrzeb innych budynków – 500m^2,

b) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla garaży, dla niewielkich obiektów usługowych towarzyszących (np. kiosk, sklepik, obiekt gastronomiczny itp.) o pow. zabudowy do 35m^2 lub obiektów infrastruktury technicznej, dla takich działek ustalone powyżej parametry nie obowiązują;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ulicy Traugutta, Zielonej, Krasickiego, Korczaka lub z dróg wewnętrznych oraz z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, dla noworealizowanych budynków wielorodzinnych oraz budynków usługowych ustala się wymóg projektowania miejsc postojowych na własnej działce wg wskaźników zawartych w ustaleniach ogólnych dla strefy obsługi parkingowej B zgodnie z §15, przy czym parkingi naziemne należy urządzać z towarzyszeniem zieleni, w tym wysokiej, dla nie więcej jak 60 miejsc w jednym zespole,

c) dopuszcza się nowe zespołowe garaże w tym kilkukondygnacyjne; projektowane jako samodzielne obiekty lub zespoły obiektów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.5.IE, C1.7.IE, C1.12.IE, C1.29.IE, C1.31.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren C1.12.IE w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych (zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami Gdańską, Kolejową, Traugutta, Mickiewicza, Słowackiego), obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – sytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe: nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.6.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług komercyjnych:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali, nie określając proporcji pomiędzy funkcjami, usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i nie zakłócających funkcji mieszkaniowych,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni terenu,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) sytuować w granicach terenu minimum 2 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.8.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, głównie z zakresu handlu detalicznego:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi o charakterze publicznym, parkingi,

b) wyklucza się usługi uciążliwe, funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się modernizację, rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy w celu podniesienia walorów estetycznych terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz wzbogacenia terenu w towarzysząca zieleń komponowaną;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50% powierzchni terenu,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 8m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Traugutta oraz z ul. Korczaka,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy wskaźnikach określonych dla strefy obsługi parkingowej B, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.9.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się garaże, w tym w formie zespołu,

b) wyklucza się usługi w formie lokali wbudowanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję istniejącego budynku wielorodzinnego,

b) dopuszcza się sytuowanie garaży na granicy z terenem sąsiednim C.10.MN.2, MW.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uzupełnienia terenu odpowiednio komponowaną zielenią krajobrazową;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych pomiędzy ulicami: Gdańską, Kolejową, Traugutta, Mickiewicza i Słowackiego, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%, wskaźnik nie dotyczy działek dla garaży dla których dopuszcza się powierzchnię zabudowy 100% powierzchni działki,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%; dla działek garaży – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych: z ul. Kolejowej i Traugutta,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu przy wskaźniku min. 1 miejsce/1mieszkanie, w garażach lub jako miejsca naziemne, w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.10.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez określenia proporcji między funkcjami:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowych w formie lokali wbudowanych lub jako odrębne obiekty uzupełniające;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych pomiędzy ulicami: Gdańską, Kolejową, Traugutta, Mickiewicza i Słowackiego, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych: z ulicy Traugutta i Kolejowej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń § 15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.11.MN.2, C1.13.MN.2, C1.14.MN.2, C1.15.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, nieuciążliwymi i niezakłócającymi funkcji mieszkaniowej:

a) dopuszcza się jako uzupełniające usługi w formie lokali wbudowanych lub jako obiekty dobudowane lub wolnostojące,

b) wyklucza się nową zabudowę jednorodzinną szeregową lub bliźniaczą,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulic Dmowskiego, Skorupki, Słowackiego, Gdańskiej ustala się nakaz zachowania zasady kształtowania pierzei ulicznej,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

c) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego wartościowego drzewostanu wzdłuż ulic, zwłaszcza wskazanego do ochrony na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych pomiędzy ulicami: Gdańską, Kolejową, Traugutta, Mickiewicza i Słowackiego, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18,

b) w terenach C1.14.MN.2 oraz C1.15.MN.2 dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12,50m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne, z nakazem zharmonizowania rozwiązań pod względem materiałowym, kolorystycznym oraz formy dachu dla zabudowy tworzącej pierzeje uliczne historycznego zespołu tj. dla pierzei wzdłuż ulic: Gdańskiej, Traugutta, Mickiewicza, Słowackiego, Skorupki, Dmowskiego,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub z nowo wydzielanych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń § 15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.16.MN.2, C1.18.MN.2, C1.20.MN.2, C1.22.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się jako uzupełniające usługi dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, nieuciążliwe i niezakłócające funkcji mieszkaniowej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12,50m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielanych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.17.MN.3, C1.19.MN.3, C1.21.MN.3, C1.23.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi w formie lokali wbudowanych lub jako odrębne obiekty,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) pierzeja frontowa wzdłuż ul. Zielonej wymaga ukształtowania, dopuszcza się jej uzupełnienie nowymi budynkami;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, wyklucza się nową zabudowę szeregową oraz bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) sytuować w granicach terenu nie mniej niż 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.24.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym - z zakresu usług oświaty i wychowania, w szczególności szkoła publiczna wraz z towarzyszącymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, zespołem boisk sportowych oraz zielenią towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej i wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu kształtować jak teren publiczny, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych oraz dodatkowo nie mniej niż 5miejsc dla innych użytkowników, w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

c) nakaz realizacji minimum 20 miejsc parkingowych dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.25.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego obiektu,

b) w przypadku sytuowania nowego obiektu obowiązują szczególne wymagania architektoniczne - dopuszcza się ukształtowanie narożnika ulic Zielonej i Mickiewicza jako wyróżniającego się akcentu, lokalnej dominanty architektonicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, nie mniej niż 4 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.26.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacyjnej, w tym w szczególności stacji paliwowej, zespołu garaży, parkingu wielostanowiskowego, placu manewrowego, placu do nauki jazdy, obiekty związane z obsługą samochodów np. serwisy, warsztaty, myjnia:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi komercyjne z zakresu handlu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Iwaszkiewicza,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej B, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.27.P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, z zakresu budownictwa, handlu hurtowego, magazynów, z dopuszczeniem sytuowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami (takich jak np. obiekty i tereny zbiórki odpadów, obiekty przetwarzania, recyklingu i unieszkodliwiania odpadów, zbiórka i przetwarzanie surowców wtórnych, punkt skupu i zbiórek złomu):

   a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi komercyjne,

   b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe, wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej, na granicy z terenami mieszkaniowymi wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową wielowarstwową w pasie o szerokości min. 5m, jak na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,

   b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - do 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub nowo wydzielanych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej B, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.28.KDP,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacyjnej, w tym w szczególności zespołu garaży, parkingu wielostanowiskowego, obiekty związane z obsługą samochodów np. serwisy, warsztaty, myjnia;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się rekompozycję istniejących budynków oraz ich wymianę na nowe, w tym na garaż lub parking zbiorowy,

   b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy, usytuowanie budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80% powierzchni terenu, dla działek wydzielonych dla potrzeb garaży do 100%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 8m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległej drogi wewnętrznej,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie określa się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.30.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, komercyjnej, wraz z towarzyszącymi parkingami i zielenią:

   a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe,

   b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się rekompozycję istniejącej zabudowy, rehabilitację zespołu w granicach poszczególnych działek lub dla całego terenu,

   b) wskazany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min. 5m wzdłuż granic z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub z nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, jak dla strefy obsługi parkingowej B, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.32.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako funkcje towarzyszące w formie lokali wbudowanych lub jako drobne obiekty wolnostojące typu kiosk,

b) wyklucza się garaże sytuowane jako odrębne budynki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych -mieszkaniowych do 4 kondygnacji nadziemnych, dla obiektów towarzyszących do 4,5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 1 miejsce/ 1 mieszkanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.33.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, osiedlowej, z dopuszczeniem sytuowania zagospodarowania rekreacyjnego i sportowego, placów zabaw itp.:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków towarzyszących takich jak np. zaplecze sanitarne, socjalno-magazynowe, świetlica osiedlowa, klub dla okolicznych mieszkańców;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, a także w maksymalnym stopniu zachowania naturalnego ukształtowania terenu,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 75% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować i kształtować wg zasad i wymagań określonych dla przestrzeni publicznych, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów - od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - do 5%, powierzchnia budynków towarzyszących zieleni i urządzeniom sportowo-rekreacyjnym nie większa niż 150m^2, powierzchnia wiat i altan nie większa niż 35m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu w liczbie nie większej jak 6 miejsc, w tym min 1 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić min 5 miejsc do parkowania rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.34.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie towarzyszących, uzupełniających układ zabudowy usług nieuciążliwych, usługi dopuszcza się sytuować jako lokale wbudowane lub jako odrębne obiekty,

b) dopuszcza się garaże - wbudowane lub jako odrębne obiekty, parkingi, place zabaw, zieleń osiedlową,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób zharmonizowany z już istniejącą na terenie zabudową wielorodzinną,

b) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej C1.37.MN.2, tworzącej historyczny zespół wskazywany do ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne, przy czym dla nowoprojektowanego uzupełniającego zespołu zabudowy wymagane jednorodne rozwiązanie pod względem formy, kolorystyki i materiału,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% powierzchni działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub nowo wydzielanych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej B, zgodnie z §15,

c) nakaz realizacji miejsc parkingowych dla rowerów, minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa – 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.35.MN.2, C1.36.MN.2, C1.37.MN.2, C1.38.MN.2, C1.39.MN.2, C1.40.MN.2, C1.41.MN.2, C1.42.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże służące do obsługi funkcji podstawowej,

b) wyklucza się usługi w odrębnych od mieszkaniowych budynkach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nie dopuszcza się więcej jak dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana; przy czym dla działek narożnych zasady zagospodarowania stosować odpowiednio do uwarunkowań lokalizacji,

c) nowa zabudowa mieszkalna a także rozbudowy, przebudowy: linie zabudowy, usytuowanie górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyk), geometria dachów - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o wartościach historycznych, a także do dominującej w zespole osiedla charakterystycznej formy zabudowy (dla budynków głównych dachy dwuspadowe, w tym z dopuszczeniem naczółków),

d) dla nowych obiektów oraz przebudów, rozbudów sytuowanych w części frontowej działek, przylegających do ulicy Skłodowskiej nakaz nawiązania do historycznych zasad kompozycyjnych kształtowania pierzei tej ulicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołów zabudowy przy ulicach Zielonej, Mickiewicza, Skłodowskiej-Curie, Buchholza o wartościach historycznych, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18,

b) w terenie C1.40.MN.2 dla budynku zabytkowego figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

f) geometria dachów – dla budynków mieszkalnych dachy zharmonizowane z zabudową istniejącą, o zbliżonych kątach nachylenia połaci, z przewagą dachów dwuspadowych, w tym z dopuszczeniem naczółków; dla budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) forma dachów dowolna lecz zharmonizowana (na przykład pod względem geometrii, kolorystyki i rodzaju materiałów) z zabudową główną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów –zharmonizowane z zabudową istniejącą, kolorystyka elewacji – z wykluczeniem jaskrawych barw;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 300m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach C1.41.MN.2 i C1.42.MN.2 w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy wskaźniku min. 1 miejsce na 1 mieszkanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.43.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności z zakresu usług hotelowych, gastronomii i rozrywki:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne w formie domu mieszkalnego jednorodzinnego,

b) dopuszcza się sytuowanie parkingu dla potrzeb funkcji podstawowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej oraz wzdłuż granic z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C1.42.MN.2) wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren w granicach zespołów zabudowy przy ulicach Zielonej, Mickiewicza, Skłodowskiej-Curie, Buchholza o wartościach historycznych, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów –zharmonizowane z zabudową istniejącą, dachy strome o nachyleniu połaci nie przekraczającym 40stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących typu garaż, obiekt gospodarczy w części mieszkalnej terenu,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległej drogi wewnętrznej KDW,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, według wskaźników:

- dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,

- dla innych usług 20 miejsc/1000m^2 pow. użytkowej usługi,

- dla funkcji mieszkalnych – 1miejsce/1 mieszkanie,

- dla osób zatrudnionych – 1 miejsce/5 zatrudnionych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa:0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.44.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się towarzyszące garaże i budynki gospodarcze,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołów zabudowy przy ulicach Zielonej, Mickiewicza, Skłodowskiej-Curie, Buchholza o wartościach historycznych, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18,

b) dla budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12,5m, 3 kondygnacje nadziemne, dla obiektów towarzyszących do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – strome, wielospadowe, nawiązujące formą, materiałem pokrycia i kolorystyką do dachu obiektu zabytkowego,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nawiązująca do zabudowy istniejącej, historycznej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej B, zgodnie z §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.45.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, osiedlowej, plac zabaw dla dzieci, z dopuszczeniem sytuowania uzupełniającego zagospodarowania rekreacyjnego i sportowego:

a) dopuszcza się towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu obiekty zaplecza sanitarnego i socjalno-magazynowego, świetlicy osiedlowej, klubu itp.,

b) wyklucza się miejsca postojowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu,

b) w maksymalnym stopniu zachować naturalne ukształtowanie terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach zespołów zabudowy przy ulicach Zielonej, Mickiewicza, Skłodowskiej-Curie, Buchholza o wartościach historycznych, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17, i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych i budynków od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – altan, wiat nie większa niż 25m^2, budynków nie większa jak 50m^2, łącznie nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,15,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) forma zabudowy -wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,

c) zapewnić minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa:0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.46.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, z usługami towarzyszącymi; dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie usługowych bez funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowych i mieszkaniowych, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami:

a) dopuszcza się sytuowanie garaży dla obsługi funkcji podstawowej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) w zagospodarowaniu i zabudowie nakaz zachowania, ochrony i podkreślenia pierzei ulicznej ul. Gdańskiej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, do 4 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

   e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, wzdłuż ulicy Gdańskiej zabudowa pierzejowa,

   f) geometria dachów – formy dowolne, w pierzei ulicy Gdańskiej zharmonizowane z zabudową istniejąca pod względem materiałowym i kolorystycznym,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy zachowaniu wskaźnika min. 0,5 miejsca/1mieszkanie oraz min 2 miejsc/100m^2 pow. użytkowej usług,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.47.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, z usługami towarzyszącymi; dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie usługowych bez funkcji mieszkalnej, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami:

   a) dopuszcza się sytuowanie garaży dla obsługi funkcji podstawowej, w tym zespołów garaży i garaży zbiorczych,

   b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

   c) w zagospodarowaniu i zabudowie nakaz zachowania, ochrony i podkreślenia pierzei ulicznej ul. Grunwaldzkiej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%, dla działek garaży – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, do 4 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej zabudowa pierzejowa,

f) geometria dachów – formy dowolne, w pierzei ulicy zharmonizowane z zabudową istniejąca pod względem materiałowym i kolorystycznym,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%, nie dotyczy działek zabudowanych garażami;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy zachowaniu wskaźnika min. 0,5 miejsca/1mieszkanie oraz min. 2 miejsc/100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów – min 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.48.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, komercyjnej; wraz z towarzyszącymi parkingami i zielenią urządzoną -zieleńcem, skwerem:

a) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym,

b) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,

c) wyklucza się usługi uciążliwe,

d) wyklucza się zespoły garaży realizowanych jako odrębne obiekty od budynków głównych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rekompozycję istniejącej zabudowy, rehabilitację zespołu w granicach poszczególnych działek lub całego terenu,

c) dla nowej zabudowy lub wymiany istniejącej ustala się wymóg ukształtowania pierzei od strony ulicy Aleja Wojska Polskiego o szczególnych wymaganiach architektonicznych,

d) wskazane objęcie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy wspólnie z ul. Aleja Wojska Polskiego i otoczeniem dworca PKP, zasięg obszaru rehabilitacji wg ideogramu nr 2; zasady wg §5 ust. 2 i 3,

e) dopuszcza się lokalizację lokalnej dominanty, akcentu architektonicznego np. w narożniku ulic Aleja Wojska Polskiego - Kolejowa, w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,

f) dopuszcza się zagospodarowanie narożnika ulic Aleja Wojska Polskiego i Kolejowej jako zieleńca z miejscami wypoczynku powiązanego z zagospodarowaniem Alei Wojska Polskiego, dopuszcza się sytuowanie elementów plastycznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulicy;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym obowiązująca od strony ul. Aleja Wojska Polskiego, będąca kontynuacją linii zabudowy historycznej,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 5 kondygnacji, do 16m, z dopuszczeniem podwyższenia dla części stanowiącej lokalną dominantę, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, wzdłuż ulicy Aleja Wojska Polskiego zabudowa pierzejowa, w tym zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wg wskaźnika min 1 miejsce/1 mieszkanie oraz min 3 miejsca/100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń § 15 ust.4 pkt 5,

d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem sąsiednich terenów, pod warunkiem wykazania prawa do wykorzystanie gruntów na te cele;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.49.MW.1, C1.50.MW.1, C1.53.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się sytuowanie zespołów garaży dla obsługi funkcji podstawowej,

b) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowe wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się rekompozycje, przebudowy, rewitalizację istniejących budynków wielorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. Aleja Wojska Polskiego celem podniesienia ich walorów estetycznych,

d) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej Alei Wojska Polskiego, Wybickiego, Grunwaldzkiej, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych ulic wymagane nawiązanie do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków i ich zespołów wskazywanych do ochrony,

e) wskazane objęcie terenów programem rehabilitacji istniejącej zabudowy wspólnie z ul. Alej Wojska Polskiego i otoczeniem dworca PKP, zasięg obszaru rehabilitacji wg ideogramu nr 2; zasady wg §5 ust. 2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulic;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenów (zgodnie z rysunkiem planu) położona jest w granicach zespołu zabudowy o wartościach historycznych - zespół zabudowy osiedla z lat 30-tych XX w. „Grunwaldzka” oraz z lat 20-30-tych XX w. przy ul. Grunwaldzkiej i Wybickiego, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18,

b) dla budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym wzdłuż ulic Grunwaldzkiej, Aleja Wojska Polskiego, Wybickiego - stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków w ciągu tych ulic,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%, dla działek wydzielonych pod garaże- 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, do 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- 1 kondygnacja nadziemna, do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, wzdłuż ulicy Alei Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej, Wybickiego zabudowa pierzejowa,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2, dla zabudowy wielorodzinnej - 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenów C1.49.MW.1 i C1.50.MW.1 położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7,

b) w terenie C1.50.MW.1 w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy zachowaniu wskaźnika min. 0,5 miejsca/1mieszkanie oraz min 2 miejsc/100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz realizacji miejsc parkingowych dla rowerów – min 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.51.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, osiedlowej, plac zabaw dla dzieci:

a) wyklucza się miejsca postojowe, wyklucza się budynki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg par. 7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren kształtować i zagospodarowywać jak teren przestrzeni publicznej, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd dla potrzeb obsługi poprzez sąsiedni teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,

c) zapewnić minimum 5 miejsc postojowych dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.52.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, usługi zakresu usług komercyjnych oraz o charakterze publicznym, w szczególności usługi kultury, oświaty:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) teren wymagający szczególnych rozwiązań architektonicznych ze względu na walory kulturowe oraz eksponowane usytuowanie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg par. 7 ust. 13,

b) dla budynku zabytkowego ul. Sikorskiego 26 (dawna bursa szkolna), ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a proponowanego do wpisu do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa jak 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne jak w stanie istniejącym, dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – dla nowej zabudowy towarzyszącej formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą, dla obiektu zabytkowego - zgodnie z §7 ust.6,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: ustala się zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej - ul.Wybickiego (KDL),

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, dla budynku usługowego usytuowanego bezpośrednio przy ul. Wybickiego - dopuszcza się miejsca postojowe w pasie drogowym ulicy, dla terenu z budynkiem dawnej bursy minimum 3 miejsca na 100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.54.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych oraz o charakterze publicznym, wolnostojących oraz wbudowanych w obiekty mieszkalne:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

c) wyklucza się zespoły garaży;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Sikorskiego oraz Alei Wojska Polskiego, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych,

c) dopuszcza się rekompozycję obiektów usytuowanych w narożniku ulic Sikorskiego - Aleja Wojska Polskiego, bądź sytuowanie nowej zabudowy w tym miejscu, w celu ukształtowania miejsca o szczególnych rozwiązaniach architektonicznych,

d) teren wymagający szczególnych rozwiązań architektonicznych, dopuszcza się sytuowanie lokalnej dominanty, akcentu w narożniku ulic Sikorskiego - Aleja Wojska Polskiego,

e) nowa zabudowa uzupełniająca powinna nawiązywać pod względem skali, bryły, form architektonicznych do zabudowy historycznej reprezentowanej przez wskazane do ochrony budynki,

f) wskazane objęcie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy w otoczeniu ul. Aleja Wojska Polskiego i Sikorskiego, granice obszaru rehabilitacji pokazano na rysunku planu, zasady wg §5 ust. 2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej drzewostanu, zwłaszcza w głębi kwartałów zabudowy;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południową część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §7 ust. 13,

b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §7 ust. 7 i 8,

c) dla obiektów i zespołów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako proponowane do wpisu do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – od ul. Sikorskiego sytuowanie nowej zabudowy jako kontynuacji historycznej linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków usytuowanych wzdłuż pierzei ulicznych nie wyżej jak dla sąsiedniej zabudowy, dla pozostałych budynków głównych w głębi parcel lub w głębi terenu wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych – do 12m; a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, wzdłuż ulicy Sikorskiego i Alei Wojska Polskiego zabudowa pierzejowa,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą, ustala się nakaz utrzymania w pierzei ulicy Sikorskiego kalenicowego ustawienia dachów,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się,

b) dla podziałów i scaleń nieruchomości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i w obrębie zespołów proponowanych do wpisu do rejestru - nakaz uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy wskaźniku minimum 0,5 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 2 miejsca na 100m^2 pow. użytkowej usługi,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.55.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec z pomnikiem Mickiewicza:

a) wyklucza się zabudowę budynkami, wyklucza się sytuowanie obiektów tymczasowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń do pielęgnacji,

c) istniejący pomnik do ochrony i zachowania,

d) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,

e) wskazane objęcie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy w otoczeniu ul. Alei Wojska Polskiego i ul. Sikorskiego, zasady wg §5 ust.2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu,

b) w zagospodarowaniu zapewnić zieleń na min 50% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Alei Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych ul. Gdańskiej lub ciągów pieszo-jezdnych KDX - ul. Aleja Wojska Polskiego,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.56.IE, C1.58.IE, C1.62.IE, C1.64.IE, C1.65.IE, C1.69.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową i zieleń towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) dla terenu C1.65.IE oraz C1.56.IE wskazane objęcie programem rehabilitacji istniejącej zabudowy wspólnie z ul. Aleja Wojska Polskiego i otoczeniem dworca PKP, zasięg obszaru rehabilitacji wg ideogramu nr 2; zasady wg §5 ust. 2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren C1.56.IE oraz C1.58.IE położone są w strefie ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §7 ust. 13,

   b) teren C1.69.IE położony w granicy zespołów zabudowy o wartościach historycznych, obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy, usytuowanie stacji – dopuszcza się bezpośrednio przy granicy działki,

   b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 4,5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez sąsiednie tereny,

   b) miejsca postojowe – nie dopuszcza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.57.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących oraz wbudowanych w obiekty mieszkalne:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami,

b) dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym,

c) wyklucza się nowe zespoły garaży oraz budynki gospodarcze,

d) wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dla nowych obiektów oraz rozbudów, nadbudów istniejących budynków wzdłuż ul. Aleja Wojska Polskiego wymagane nawiązanie do wyróżnionych w rysunku planu budynków zabytkowych objętych ochroną,

c) dopuszcza się rekompozycje, przebudowy, rewitalizację istniejących budynków usytuowanych wzdłuż ulic: Aleja Wojska Polskiego oraz Gdańskiej, celem podniesienia ich walorów estetycznych,

d) dla części terenu wzdłuż ul. Alei Wojska Polskiego (zasięg według rysunku planu) wskazane objęcie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy w otoczeniu ul. Alei Wojska Polskiego i Sikorskiego, zasady wg §5 ust. 2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu, zwłaszcza wzdłuż ul. Aleja Wojska Polskiego i ul. Gdańskiej, a także od strony skweru Mickiewicza;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §7 ust. 13,

b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu, w tym od ul. Gdańskiej i ul. Aleja Wojska Polskiego – stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków w ciągu tych ulic,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%, dla istniejących działek z garażami do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w pierzejach ulic jednak nie wyżej jak dla sąsiedniej zabudowy, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, dla zabudowy wzdłuż ulic zabudowa pierzejowa, w tym zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne, harmonizowane z zabudową istniejącą, wzdłuż pierzei ul. Gdańskiej wymagane zachowanie ustawienia kalenicowego dla nowych dachów,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%, dla istniejących działek z garażami- nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2, przy czym dla zabudowy wielorodzinnej - 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, min. 0,5miejsca/1 mieszkanie, min 2 miejsca dla 100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.59.MW.1, C1.63.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie uzupełniające,

b) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zakresu usług komercyjnych i o charakterze publicznym, z wykluczeniem usług uciążliwych,

c) dopuszcza się sytuowanie zespołów garaży dla obsługi funkcji podstawowej,

d) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się rekompozycje, przebudowy, rewitalizację istniejących budynków wielorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. Aleja Wojska Polskiego celem podniesienia ich walorów estetycznych,

d) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ulic: Aleja Wojska Polskiego, Wybickiego, Grunwaldzka, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych ulic wymagane nawiązanie do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków i ich zespołów wskazanych do ochrony,

e) dla części terenu wzdłuż ul. Aleja Wojska Polskiego (zasięg według rysunku planu) wskazane objęcie terenu programem rehabilitacji istniejącej zabudowy w otoczeniu ul. Aleja Wojska Polskiego i Sikorskiego, zasady wg §5 ust. 2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulic;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu C1.59.MW.1 (zasięg według rysunku planu) położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §7 ust. 13,

b) dla obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu jako chronionych ustaleniami planu obowiązują zasady określone w §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym wzdłuż ulic Grunwaldzkiej, Aleja Wojska Polskiego, Wybickiego - stanowiące kontynuację linii zabudowy budynków w ciągu tych ulic,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m, do 4 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- 2 kondygnacje nadziemne, do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, dla zabudowy wzdłuż ul. Aleja Wojska Polskiego zabudowa pierzejowa, w tym zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą historyczną wskazywaną do ochrony,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2; dla zabudowy wielorodzinnej - 600m^2,

b) dla podziałów i scaleń nieruchomości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nakaz uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy zachowaniu wskaźnika min. 0,5 miejsca/1mieszkanie oraz min 2 miejsc/100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.60.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych (oświaty i wychowania), w szczególności szkoła, przedszkole, żłobek, dom pomocy społecznej itp.:

a) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) wyklucza się zabudowę mieszkalną,

c) wyklucza się usługi komercyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu (zasięg według rysunku planu) położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w strefie rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowa część ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, obowiązują ustalenia ogólne wg §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu uwzględnić wymagania jak dla przestrzeni publicznych, zgodnie z § 8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, usytuowanie obiektów budowlanych, budynków w stosunku do granic działek i budynków w terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 14m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg publicznych, poprzez dojazdy w terenach sąsiednich,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, min. 3 miejsca, w tym 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.61.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych (oświaty i wychowania), w szczególności szkoła:

a) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe oraz usługi komercyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu uwzględnić wymagania jak dla przestrzeni publicznych, zgodnie z § 8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, do 14m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg publicznych - z ul. Wybickiego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 6 miejsc,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów - min 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.66.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jedno i wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług wolnostojących oraz wbudowanych w obiekty mieszkalne:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami,

b) istniejące zespoły garaży uznaje się za zgodne z planem,

c) wyklucza się usługi uciążliwe, wyklucza się nowe zespoły garaży w odrębnych od budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Mickiewicza oraz Słowackiego, dla nowych obiektów wymagane nawiązanie do wyróżnionych na rysunku planu budynków o wartościach historycznych oraz budynków wskazanych do ochrony,

c) dopuszcza się sytuowanie drugiego domu mieszkalnego w głębi działek,

d) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego – mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

b) budynek ul. Gdańska 4 ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu, proponowany do wpisu do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6,

c) dla części usytuowanej w granicach strefy konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej, wraz z Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 13,

d) dla części terenu w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych (zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami Gdańską, Kolejową, Traugutta, Mickiewicza, Słowackiego), obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – sytuowanie nowej zabudowy wzdłuż ul. Mickiewicza jako kontynuacji historycznej linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych, usługowych) do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - wzdłuż ulic Mickiewicza, Sikorskiego zabudowa pierzejowa, z dopuszczeniem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna pow. działki powstającej w wyniku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych min. 450m^2,

b) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nakaz uwzględnienia historycznych podziałów parcelacyjnych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, z dróg wewnętrznych, wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 1 miejsce/1 mieszkanie, min. 2 miejsca/100m^2 pow. użytkowej usług,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.67.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, w szczególności z zakresu administracji (urząd miejski, siedziby urzędów i organów administracyjnych), obsługi firm itp.:

a) dopuszcza się usługi komercyjne nieuciążliwe, zieleń towarzyszącą, garaże i budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym, parkingi, obsługujące funkcje usługowe w sąsiedztwie,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja od strony ul. Słowackiego wymagana do ukształtowania, przy czym dopuszcza się kształtowanie jej jako zespołu-szpaleru odpowiednio komponowanej zieleni, w tym zieleni wysokiej,

c) teren od strony ul. Gdańskiej przed wejściem do Urzędu Miasta wymagający szczególnych rozwiązań architektonicznych ze względu na prestiżowe funkcje;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Alei Wojska Polskiego, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 13,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, proponowanych do wpisu do rejestru zabytków - budynek Urzędu Miasta przy ul. Gdańska 6, dawniej starostwo, wraz z budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust.5 i 6,

c) część terenu położona w granicach zespołów zabudowy o wartościach historycznych (zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami Gdańską, Kolejową, Traugutta, Mickiewicza, Słowackiego), obowiązują ustalenia jak w §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren związany z budynkiem Urzędu Miasta urządzać i zagospodarowywać jak teren przestrzeni publicznej, zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m (nie dotyczy lokalnych dominant na budynkach), maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą, w szczególności z budynkami objętymi ochroną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - ul. Gdańska, ul. Słowackiego oraz z dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, uwzględnić wskaźniki:

- nie mniej niż 2,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 6 miejsc,

- 12 miejsc/100 zatrudnionych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa:0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem C1.68.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja uliczna od strony ul. Gdańskiej wskazana do ochrony, wszelkie działania budowlane mające wpływ na kształtowanie architektoniczne pierzei wymagają nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej, wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 13,

b) dla budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 15m (nie dotyczy lokalnych dominant na budynkach), maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, pierzejowa zwarta,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nawiązujące do obiektów chronionych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Gdańskiej,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 1 miejsce/1 mieszkanie, min. 3 miejsca/100m^2 pow. użytkowej usługi;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 19. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej C2 – Centrum część środkowa

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.1.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, w tym w szczególności przychodnia weterynaryjna:

   a) dopuszcza się usługi komercyjne nieuciążliwe wolnostojące lub jako lokale wbudowane w obiekty mieszkalne,

   b) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

   c) dopuszcza się budynki gospodarcze oraz garaże i parkingi związane przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) dopuszcza się uzupełnienie pierzei ulicy Sikorskiego nową zabudową, nawiązującą gabarytami do budynków chronionych, zabytkowych usytuowanych wzdłuż ulicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13,

b) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne sytuowane wzdłuż ulicy Sikorskiego maksymalnie 12m - 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dla pozostałej zabudowy – np. sytuowanej w głębi terenów wysokość do 10m- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla budynków sytuowanych wzdłuż pierzei ulicy Sikorskiego ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla sąsiedniej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub jasny tynk, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia § 11 ust 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.2.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, w zabudowie śródmiejskiej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne:

   a) dopuszcza się usługi handlu, biurowe, rzemiosła usługowego, a także usługi zdrowia i opieki społecznej takie jak np. przychodnie, ambulatoria, gabinety lekarskie, rehabilitacyjne itp., przychodnie weterynaryjne, domy opieki społecznej, domy opieki dla osób starszych,

   b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, parkingi związane z przeznaczeniem terenu,

   c) wyklucza się usługi uciążliwe, w szczególności warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Sikorskiego,

   c) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednią umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13,

   b) dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - od ul. Sikorskiego sytuowanie nowej zabudowy jako kontynuacji historycznej linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 12m do 4 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

   e) forma zabudowy – wzdłuż ulicy Sikorskiego pierzejowa, z dopuszczeniem zwartej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla budynków sytuowanych wzdłuż pierzei ulicy Sikorskiego oraz św. Elżbiety ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla sąsiedniej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub jasny tynk, a w pokryciach dachowych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.3.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz o charakterze publicznym, w szczególności usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej:

a) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne nie związane integralnie z prowadzoną usługą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nakaz zagospodarowania terenu związanego z obiektami opieki społecznej i zamieszkania zbiorowego jak przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem ustaleń §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.4.WS, C2.140.WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych, rzeka Wierzyca:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń związanych z utrzymaniem wód,

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane ze szlakiem kajakowym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny C2.4.WS, C2.140.WS położone są w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) C2.140.WS częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji,

b) teren C2.140.WS położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) obszar C2.140.WS częściowo położony w strefie rehabilitacji,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.5.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług rzemiosła:

a) dopuszcza się usługi motoryzacyjne, warsztat samochodowy, stację diagnostyczną itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej na styku z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.6.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu położona w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, ustala się dla niej zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

b) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust 14,

c) dopuszcza się wzbogacenie terenu odpowiednio komponowaną zielenią towarzyszącą;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3, nie występują obiekty chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 8m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźnik minimum 2 miejsca na dom;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.7.ZE,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, parkowej:

a) dopuszcza się ścieżki piesze, altany, wiaty rekreacyjne,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, ustala się dla niej zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

b) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust 14,

c) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 70% powierzchni działki;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat nie większa niż 35m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu,

b) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust 1 i 2,

c) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zieleń naturalna, nieurządzona;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez teren C2.6.MN.2, C2.1.MN.2,U1 lub poprzez ciąg KDX wzdłuż terenu A.194.ZP,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca dla samochodów,

c) dopuszcza się wyznaczenie miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.8.IE, C2.11.IE, C2.12.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) C2.8.IE w obszarze objętym programem rehabilitacji istniejącej zabudowy w otoczeniu ul. Aleja Wojska Polskiego i Sikorskiego, zasady wg §5 ust. 2 i 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.9.MU.5, C2.10.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, w zabudowie śródmiejskiej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne:

a) dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym, w szczególności usługi biurowe, administracyjne, handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego itp.,

b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznych ulic: Sikorskiego, Św. Elżbiety, Gimnazjalnej, Hallera,

c) w sytuacji uzupełniania pierzei ulicznych nową zabudową lub przy rozbudowach nadbudowach nakaz zharmonizowania rozwiązań z zabudową zabytkową, nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej chronionej w celu podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy; ustala się nakaz szczególnych wymagań architektonicznych,

d) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych, przy czym dopuszcza się wspólne, zagwarantowane odpowiednią umową zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,

e) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulic,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg - ul. Sikorskiego (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić § 6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13,

   b) w terenie C2.9.MU.5 dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

   c) w terenie C2.10.MU.5 dla budynku Gimnazjalna 21 figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, proponowanego do wpisu do rejestru – obowiązują zapisy §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – od ul. Sikorskiego sytuowanie nowej zabudowy jako kontynuacji historycznej linii zabudowy budynków w ciągu ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych sytuowanych wzdłuż ulic Sikorskiego, Gimnazjalnej, Św. Elżbiety, Hallera do 12m - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dla pozostałej zabudowy – wysokość do 10m,

   e) forma zabudowy – pierzejowa, w tym pierzejowa zwarta wzdłuż ulic, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki; dla zabudowy jednorodzinnej uzupełniającej wnętrza kwartałów forma wolnostojąca,

   f) geometria dachów – formy dowolne, w pierzejach ulic zharmonizowane z sąsiednią zabudową, w szczególności zabytkową,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla sąsiedniej zabytkowej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub jasny tynk;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren C2.9.MU.5 w obszarze wskazany do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) tereny w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.13.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, w formie zabudowy śródmiejskiej kamienicowej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne:

a) dopuszcza się usługi na różnych kondygnacjach,

b) nie określa się wymaganych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej czy budynku, dopuszcza się zarówno budynki mieszkalno-usługowe jak też wyłącznie usługowe,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ul. Hallera;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13,

b) dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – kamienica miejska, zabudowa zwarta tworząca pierzeję uliczną, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – dachy strome o nachyleniu w zakresie 30 - 45stopni, dachy jednorodne pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowych dla całego zespołu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) nie określa się wymaganych wskaźników miejsc do parkowania,

c) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie np. w terenie C2.14.KDP i C2.19.KDP;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.14.KDP, C2.19.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parkingi ogólnodostępne z zielenią towarzyszącą:

a) dopuszcza się sytuowanie niewielkich obiektów usługowych typu kioski, toalety publiczne itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu,

b) dopuszcza się uzupełnienie zielenią wysoką;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od dróg wg przepisów odrębnych,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: tereny w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.15.U2,U1, C2.141.U2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej oraz o charakterze publicznym, w tym usługi ochrony zdrowia, sportu i rekreacji w budynkach, przychodnia zdrowia, centrum rehabilitacji, usługi opieki socjalnej itp.:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne nie związane integralnie z prowadzoną działalnością usługową,

b) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego, domy pomocy społecznej,

c) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garaże dla obsługi integralnie związane z przeznaczeniem terenu,

d) dopuszcza się parking dla osób zatrudnionych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania zielenią komponowaną zróżnicowaną morfologicznie;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13,

b) w terenie C2.141.U2,U1 dla budynku przy ul. Hallera 27 (dom pomocy społecznej), wskazanego na rysunku planu, figurującego w ewidencji zabytków i proponowanego do wpisu do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6,

c) w terenie C2.141.U2,U1 dla budynku przy ul. Hallera (budynek gospodarczy) wskazanego na rysunku planu, figurującego w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu przy budynkach ochrony zdrowia i opieki społecznej realizować z uwzględnieniem zasad jak dla przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych 15m do 4 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy towarzyszącej do 9m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zwartą formę zabudowy,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenu C2.141.U2,U1 (domu opieki społecznej) 40%, dla C2.15.U2,U1 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.16.U2,U1,MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny: zabudowy usługowej komercyjnej lub o charakterze publicznym oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie śródmiejskiej:

a) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną lub wielorodzinną, w formie szeregowej lub kamienic miejskich,

b) nie określa się wymaganych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki czy budynku,

c) dopuszcza się garaże sytuowane wyłącznie jako wbudowane,

d) wyklucza się usługi uciążliwe, w szczególności: warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 3 kondygnacji nadziemnych,

   e) forma zabudowy – dopuszcza się formę zwartą, zabudowę wolnostojąca lub zabudowę szeregową,

   f) geometria dachów – formy jednorodne dla całego nowego zespołu zabudowy pod względem kolorystyki, materiałów pokrycia , formy architektonicznej,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 30%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.17.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej, w zabudowie śródmiejskiej z dopuszczeniem usług wbudowanych w obiekty mieszkalne lub wolnostojących:

   a) dopuszcza się usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej,

   b) istniejącą zabudowę jednorodzinną uznaje się za zgodną z planem,

   c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m do 5 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.18.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi hotelowe, sportu i rekreacji w budynkach, handlu, rzemiosła usługowego, biur i administracji itp.,

b) dopuszcza się funkcje mieszkalne w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 4,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 4 kondygnacji,

e) forma zabudowy – zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.20.U1,MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w formie zabudowy śródmiejskiej, z dopuszczeniem usług wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne:

a) dopuszcza się usługi z zakresu nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej, usługi pocztowe, handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, rzemiosła usługowego itp.,

b) wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ochronie podlega pierzeja ulicy Hallera, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei, ustala się nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,

c) ochronie podlega widok na Stare Miasto, ustala się zakaz sytuowania obiektów przesłaniających widok na zabytkowy układ urbanistyczny z ciągów pieszych wzdłuż ulicy Hallera;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół zabudowy ulic Hallera, Sikorskiego, południowego odcinka ul. Gdańskiej wraz z ul. Gimnazjalną i początkiem ul. Aleja Wojska Polskiego o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 13,

b) dla budynku zabytkowego figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

c) dla budynku poczty figurującego w ewidencji zabytków i proponowanego do wpisu do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (4 kondygnacje dla już istniejącej zabudowy o takiej wysokości), a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się formę zwartą, wzdłuż ulicy pierzejową zwartą,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z istniejącą zabudową zabytkową usytuowaną w sąsiedztwie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk; pokrycia dachowe matowe w kolorystyce historycznych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.21.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych z dużym udziałem zieleni - teren obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w tym stadion, hala sportowo-widowiskowa, zespół boisk sportowych wraz z zapleczem:

a) dopuszcza się usługi hotelowe,

b) dopuszcza się obiekty szkoleniowo-edukacyjne,

c) dopuszcza się parkingi dla obsługi terenu,

d) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów związanych z obsługą sezonowych, okolicznościowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych, sytuowanych wyłącznie na czas trwania imprez, wydarzeń;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rekompozycję budynku hotelu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej,

b) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, stanowi element lokalnej osnowy ekologicznej,

c) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3, nie występują obiekty chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 15%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,30,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (sportowych, hotelowych) do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

f) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

b) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg publicznych ul. Kanałowej poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX lub poprzez dojazdy w sąsiednim terenie C2.25.KDP,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb i programu użytkowego, wskaźniki:

- dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,

- dla osób zatrudnionych – 1 miejsce na 10 osób,

- dla części hotelowej 1 miejsce na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem miejsc na ogólnodostępnym parkingu w terenie C2.25.KDP,

e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.22.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parkowej - skwer, zieleniec miejski:

a) dopuszcza się trasy piesze, ścieżki rowerowe, zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania,

c) zagospodarowanie i wyposażenie podporządkowane powinno być nakazowi stworzenia spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,

d) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową,

e) wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu właściwej ekspozycji sylwet Starego Miasta z ciągów widokowych i punktów widokowych wskazanych na rysunku planu,

f) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu tras ciągów pieszo-rowerowych – szlaków turystyki, których przebieg orientacyjnie wskazano na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej,

b) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

c) teren stanowi element lokalnej osnowy ekologicznej, obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

d) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

e) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a usytuowanie obiektów budowlanych innych niż altany, wiaty od dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat rekreacyjnych nie większa niż 35m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne dla całego terenu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe – wyklucza się realizację nowych parkingów, ogólnodostępny parking istniejący przy ul. Norwida uznaje się za zgody z planem,

c) dopuszcza się miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.23.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową towarzyszącą, integralnie związaną z prowadzoną działalnością,

b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze i parkingi związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) forma istniejących budynków do zachowania i ochrony, ustala się zakaz nadbudów,

c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymóg uwzględnienia starannie komponowanej zieleni powiązanej z zielenią parku nad Wierzycą - terenem C2.22.ZP;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach dawnego zespołu Starogard Szlachecki, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie 4 – ochrona konserwatorska,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół folwarku Starogard Szlachecki, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

c) dla budynku zabytkowego figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 40-45stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej, zabytkowej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień, jasny tynk, w pokryciach dachowych materiały matowe, w kolorystyce nawiązującej do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.24.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności handlu detalicznego, administracji, usług biurowych, z dopuszczeniem usług o charakterze publicznym:

a) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne,

c) wyklucza się funkcje usługowe uciążliwe,

d) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) zakaz sytuowania obiektów utrudniających ekspozycję panoramy Starego Miasta z punktów i ciągów widokowych wskazanych na rysunku planu – wzdłuż ul. Mickiewicza jak też z ciągów pieszych wzdłuż Hallera oraz z obszaru obowiązującego planu miejscowego (31_Mickiewicza);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu położona jest w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji obejmującej zespół młyński przy ulicach Tczewskiej, Kanalowej i Owidzkiej, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §7 ust. 14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 85%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna – 3,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m - do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej, zabytkowej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień, jasny tynk, w pokryciach dachowych materiały matowe, w kolorystyce nawiązującej do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust 1 i 2,

b) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez teren C2.25.KDP,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.25.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, ogólnodostępny parking z zielenią towarzyszącą:

a) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) w zagospodarowaniu zapewnić możliwość dojazdu do sąsiednich terenów C2.24.U1,U2 oraz C2.21.US;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji obejmującej zespół młyński przy ulicach Tczewskiej, Kanałowej i Owidzkiej, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §7 ust. 14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się, zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kanałowej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.26.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej istniejącej:

a) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu,

b) utrzymuje się budynki mieszkaniowe wielorodzinne,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w obszarze zabudowy śródmiejskiej,

b) wskazana ochrona bryły budynków mieszkalnych przy ul. Kanałowej 13 (na dz. 122 obr. 14) oraz ul. Kanałowej 15 i 15a (na dz. 123/1 obr. 14), nie dopuszcza się ich nadbudowy, ani zmian geometrii dachu,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,

d) dopuszcza się zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych na usługowe;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji obejmującej zespół młyński przy ulicach Tczewskiej, Kanałowej i Owidzkiej, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §7 ust. 14;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 85%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

e) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o nachyleniach 25-45stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej, zabytkowej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień, jasny tynk, w pokryciach dachowych materiały matowe, w kolorystyce nawiązującej do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych , ciągów pieszo-jezdnych KDX,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) dla budynków wielorodzinnych wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.27.MU.5,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej oraz teren usług komercyjnych, w tym w szczególności usług hotelowych, gastronomicznych, administracyjnych itp. oraz o charakterze publicznym:

   a) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych,

   b) wyklucza się nowe budynki garażowe i gospodarcze, dopuszcza się garaże wbudowane, w tym w kondygnacjach podziemnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę budynku na dz. 150/4 obr. 14 i włączenie działki w kompleksowe zagospodarowanie całości terenu,

   c) ochronie podlega układ zabudowy historycznej, pozostałości parku, a także pierzeja ul. Kanałowej oraz budynki zabytkowe,

   d) w granicach terenu obowiązują szczególne wymagania architektoniczne, dla wszelkich przebudów istniejących budynków wzdłuż pierzei ul. Kanałowej nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, wpisanych do rejestru zabytków,

   e) pozostałości parku do ochrony, rewaloryzacji i wzmocnienia odpowiednio komponowaną zielenią,

   f) dopuszcza się powiązania piesze oraz kołowe z sąsiednim terenem C2.21.US a także powiązania piesze za pomocą kładek nad rzeką z terenem C2.22.ZP;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) istniejąca zieleń wysoka do maksymalnej ochrony, wycinki wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji , konserwacji i rekonstrukcji, obejmującej zespół młyński przy ulicach Tczewskiej, Kanałowej i Owidzkiej, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia jak §7 ust. 14,

c) teren w granicach zespołu zabytkowego (Zespół Pałacowy Wiecherta) wpisanego do rejestru zabytków, dla zespołu i dla budynków zabytkowych przy ul. Kanałowej, a także zabytkowej bramy, wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

d) ustala się ochronę bryły budynku mieszkalnego przy ul. Kanałowej 19a (na dz. 125/11 obr. 14), ewentualne przebudowy należy zharmonizować z całością założenia w granicach zabytkowego zespołu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren otoczenia zabytkowych obiektów zagospodarować i urządzić zgodnie z zasadami określonymi dla przestrzeni publicznych wg §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 15m do 4 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, ewentualne dobudowy, rozbudowy według wytycznych konserwatorskich,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z zabytkowym sąsiedztwem w granicach terenu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie dawnego założenia parkowego na min. 50%, pozostałe tereny – minimum 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej, zabytkowej zabudowy zabytkowego założenia, takich jak cegła, jasny tynk, w pokryciach dachowych materiały matowe, w kolorystyce nawiązującej do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały zgodnie z przepisami odrębnymi dla zabytków;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, dopuszcza się powiązanie komunikacyjne dojazdem lub ciągiem pieszo-jezdnym z terenem C2.21.US,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki:

- dla mieszkań – 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne,

- dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2,5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

- dla lokali usługowych innych niż biurowo-administracyjne min 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej usług,
- dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,
- dla zatrudnionych – 1 miejsce na 10 osób,

c) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych poprzez wykorzystanie maksymalnie 25% obliczonego zapotrzebowania na sąsiednich parkingach ogólnodostępnych w pasach drogowych sąsiednich ulic oraz w terenie C2.21.US,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.28.IE, C2.45.IE, C2.65.IE, C2.73.IE, C2.77.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny C2.28.IE, C2.65.IE, C2.73.IE, C2.77.IE położone są w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren C2.28.IE położony jest w strefie rewaloryzacji, konserwacji i rekonstrukcji obejmującej zespół młyński przy ulicach Tczewskiej, Kanałowej i Owidzkiej, obowiązują ustalenia jak §7 ust. 14,

b) teren C2.45.IE położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół folwarku Starogard Szlachecki obowiązują ustalenia jak §7 ust. 11,

c) tereny C2.65, C.73, C2.77 położone są w strefie rewitalizacji urbanistycznej, obowiązują ustalenia jak §7 ust. 12;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren C2.65.IE położony jest w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) tereny położone w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.29.U2,KDD (fragment Rynku) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, dróg publicznych, placów miejskich i ciągów pieszych; historyczny Rynek:

a) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, kultury, handlu detalicznego, gastronomii i o podobnym charakterze,

b) dopuszcza się plac pieszy, ciągi piesze, zieleń urządzoną,

c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem określonych w pkt 2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) zagospodarowanie, urządzenie terenu, forma architektoniczna oraz rozwiązania materiałowe i kolorystyczne należy podporządkować ograniczeniom konserwatorskim, z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych w celu utrzymania wysokiej jakości urbanistycznej i architektonicznej, zachowania i podkreślenia walorów zabytkowego wnętrza urbanistycznego oraz reprezentacyjnego charakteru przestrzeni,

c) przekształcenia istniejącej zabudowy oraz urządzenia terenu zgodnie z wymaganiami ochrony zabytków wg pkt 4 i 6,

d) dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego, w tym wyłączenie obszaru z ruchu kołowego,

e) dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych niepołączonych trwale z gruntem wraz z obiektami służącymi do ich obsługi o pow. zabudowy nie większej jak 20m^2,

f) utrzymuje się jako zgodne z planem istniejące wiaty nad studniami,

g) dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych nietrwale związanych z gruntem, instalacji i urządzeń (takich jak np.: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, stragany, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe), związanych z obsługą sezonowych jarmarków, wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych, uroczystości religijnych, innych świąt, sytuowanych wyłącznie na czas trwania tych wydarzeń; obiekty te należy lokalizować w postaci grupy obiektów o jednorodnej formie architektonicznej,

h) dopuszcza się lokalizacje tymczasowej sceny oraz instalacji sytuowanych na czas i potrzeby organizacji imprez, występów, wydarzeń artystyczno-rozrywkowych i uroczystości religijnych oraz innych świąt i wydarzeń, wyłącznie na czas ich trwania,

i) dopuszcza się sytuowanie fontann, form plastycznych i wyposażenia przestrzeni, przestrzennych form niekubaturowych (takich jak meble uliczne np. ławki, stoliki, kwietniki, parawany, parasole, itp. związane z podstawowymi funkcjami terenu), nie związanych trwale z podłożem, z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich określonych w pkt 4,

j) dopuszcza się bezpośrednie pojedyncze zejścia z płyty rynku do piwnic przyległych kamienic,

k) dopuszcza się wyeksponowanie reliktów piwnic,

l) dopuszcza się zabudowę podziemną w tym na przykład uzbrojenie inżynieryjne, kanały zbiorcze, remonty i odbudowy elementów podziemnych przejść, piwnic, wykraczające poza dotychczasowe linie zabudowy - na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony, pielęgnacji i zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności w otoczeniu zabytkowego ratusza, ewentualne wycinki wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) dopuszcza się usunięcie dysharmonijnych elementów zagospodarowania terenu, wyklucza się lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni; będącymi w kolizji z funkcjami użytkowymi, kompozycyjnymi i estetycznymi terenu i jego wartościami kulturowymi oraz krajobrazowymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren stanowi fragment układu urbanistycznego Starego Miasta Starogardu Gdańskiego wpisany do rejestru zabytków, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 9, wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

c) dla budynku ratusza miejskiego w granicach dz. geod. 237 w obr. 17 wraz z reliktami piwnic położonymi na części dz. 238/6 w obr. 17, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

d) działania inwestycyjne we wnętrzu budynku zabytkowego Ratusza, w tym zmiany techniczno-funkcjonalne, a także związane z wykorzystaniem i wyeksponowaniem reliktów piwnic -zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

e) dopuszcza się odbudowę parterowego fragmentu budynku ratusza przy zachodniej elewacji (przy czym dopuszcza się współczesną formę);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8; dopuszcza się rewaloryzację i przebudowę płyty Rynku;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów -zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 10%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna z uwzględnieniem dopuszczonych obiektów tymczasowych -0,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla ratusza zabytkowego -zgodna ze stanem istniejącym, dla pozostałych obiektów 8m, wyłącznie obiekty parterowe,

e) forma zabudowy – dla nowej zabudowy skala, bryły, usytuowanie, gabaryty, kształty, rozwiązania materiałowe detale, kolorystyka zharmonizowane z zabudową historyczną oraz podporządkowane całościowej kompleksowej kompozycji urbanistycznej obejmującej Rynek,

f) geometria dachów – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla nowych obiektów, w tym dopuszczonych tymczasowo na czas imprez, wydarzeń itp. nakaz ujednoliconej, zharmonizowanej formy, rozwiązań materiałowych i kolorystyki dla całego zespołu objętego przedsięwzięciem,

h) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały geodezyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie pod drogi, o dowolnej powierzchni;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania nowych budynków w granicach terenu, przekształcenia, istniejącej zabudowy zgodnie z pkt 4, zakaz nie dotyczy odbudowy, o której mowa w pkt 4 lit. e;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu; na terenach dróg publicznych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego układu dróg do czasu realizacji docelowego zagospodarowania opartego o kompleksowe opracowanie projektowe dla Starego Miasta dotyczącego organizacji ruchu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe łącznie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych znajdujących się na ogólnodostępnych miejscach postojowych,

d) dopuszcza się wprowadzenie stref ograniczonego postoju ograniczenie możliwości parkowania do niezbędnego minimum (np. wyłącznie dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe) na skutek ograniczenia i wyłączenia obszaru z ruchu, na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania terenu opartego o projekt obsługi komunikacyjnej i parkingowej Starego Miasta,

e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren objęty granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszaru wskazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.30.U2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego, biur i administracji a także usługi o charakterze publicznym:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) dopuszcza się parkingi i garaże związane z przeznaczeniem terenu, wiaty, magazyny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Mickiewicza,

b) wskazana rewaloryzacja i rekompozycja zabudowy istniejącej usytuowanej w narożniku ulic Norwida-Mickiewicza;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.31.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze śródmiejskim:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,

b) wyklucza się usługi z zakresu obsługi komunikacji, warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów itp.,

c) wyklucza się garaże i budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz ochrony istniejącej zabytkowej zabudowy,

b) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

b) dla budynku dawnej mleczarni przy ul. Norwida 4, wskazanego na rysunku planu jako zabytek wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem, obowiązują ustalenia §7 ust.1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w poddaszu), zakaz nadbudowy budynku,

e) geometria dachów – dachy strome,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Norwida,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.32.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego wraz z towarzyszącymi parkingami;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

   b) część terenu stanowi otoczenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków (dawna mleczarnia przy ul. Norwida 4, usytuowana w terenie C2.31.MU.5), obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) podziały i łączenie działek w granicach wpisu do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Norwida lub z wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.33.P2,P1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjnej, techniczno-produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów, rzemiosła uciążliwego, handlu hurtowego, budownictwa, z dopuszczeniem funkcji obsługi transportu - bazy transportu, parkingi:

   a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się uzupełnienie pierzei ul. Tczewskiej nowymi budynkami sytuowanymi kalenicowo względem ulicy,

b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony ulicy i wzdłuż granic z sąsiednim terenem mieszkaniowym postuluje się wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, wysokości budynków, budowli zależne od funkcji i wymogów użytkowych, technologicznych, dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się nową zabudowę tworzącą pierzeję ulicy Tczewskiej,

f) geometria dachów – formy dowolne, przy czym dla nowej zabudowy tworzącej pierzeję ulicy Tczewskiej dachy strome o nachyleniach 30-45 stopni ustawione kalenicowo względem ulicy,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną zabytkowego otoczenia poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy dawnego folwarku, takich jak cegła, kamień lub tynk, w pokryciach materiały nawiązujące kolorystycznie do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.34.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie śródmiejskiej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych:

   a) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące usługi nieuciążliwe w formie lokali lub jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) ochronie i zachowaniu podlega układ zabudowy, ewentualne nowe obiekty wymagają wkomponowania z zachowaniem charakterystycznych cech zabudowy historycznej,

   b) teren w granicach zespołu zabudowy dawnego folwarku, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

   b) dla budynków zabytkowych przy ul. Tczewskiej 17 (budynek gospodarczy i dom mieszkalny), ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

   e) forma zabudowy – nawiązująca do historycznego zespołu,

   f) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe, o nachyleniach 35-45stopni,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną zabytkowego otoczenia poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy dawnego folwarku, takich jak cegła, kamień lub tynk, w pokryciach dachowych materiały nawiązujące kolorystycznie do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.35.P3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji - stacja paliw, a także usług komercyjnych typu handel lub inne usługi o zbliżonym charakterze np. administracyjno-biurowe:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach dawnego zespołu zabudowy dawnego folwarku, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych (usługowych) do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, maksymalnie 1kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 35-45 stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną zabytkowego otoczenia poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy dawnego folwarku, takich jak cegła, kamień lub tynk, w pokryciach dachowych materiały nawiązujące kolorystycznie do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, dopuszcza się ograniczenie miejsc postojowych do niezbędnego minimum (miejsca dla osób niepełnosprawnych, dla właściciela obiektu, min 1 miejsce dla usług) oraz bilansowanie potrzeb parkingowych uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym sąsiednich ulic,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, nie mniej niż 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.36.P3, C2.39.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, stacja paliwowa, myjnia, parking, stacja kontroli pojazdów, wraz z towarzyszącymi usługami handlu, gastronomii itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.37.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się garaże związane z przeznaczeniem terenu,

b) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.38.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego, w szczególności przychodnia weterynaryjna:

   a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością,

   b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej terenu dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

   b) dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Tczewskiej – ustala się nakaz kalenicowego ustawienia względem ulicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,90,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne, przy czym dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Tczewskiej dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 35-45stopni, ustawione kalenicowo względem drogi - ulicy Tczewskiej,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

   g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Tczewskiej ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną zabytkowego otoczenia poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy dawnego folwarku, takich jak cegła, kamień lub tynk, w pokryciach dachowych materiały nawiązujące kolorystycznie do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych oraz wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.40.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej:

a) wyklucza się zabudowę;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.41.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni - zabytkowy cmentarz wojskowy przy ul. Tczewskiej, cmentarz nieczynny:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, dostosowane do historycznego założenia;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz zachowania i pielęgnacji wartościowego drzewostanu, wycinka drzew wyłącznie w przypadkach uzasadnionych potrzebami inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i ochrony zabytków,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

b) teren położony częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) cmentarz zabytkowy do ochrony i zachowania, w szczególności jego założenie zieleni oraz ukształtowanie terenu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe -zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.42.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, ekologicznej:

a) wyklucza się zabudowę w formie altan, wiat, budynków, tymczasowych obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się organizację punktu widokowego z dojściem pieszym, bez altan i wiat;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dopuszczalna jedynie realizacja ścieżki pieszej prowadzącej na punkt widokowy,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 95% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

c) część terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej – osada obok cmentarza wojskowego wpisana do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego, obowiązują dla niej ustalenia §7 ust. 4, granice strefy pokazano na rysunku planu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd i dojście z przyległej drogi wewnętrznej,

b) miejsca postojowe - zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.43.P2,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny budownictwa, zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu handlu hurtowego i detalicznego, gospodarki magazynowej, obsługi komunalnej, obsługi komunikacji (baza transportu komunikacji publicznej), parkingi, garaże:

a) dopuszcza się zakładowe stacje paliw dla obsługi baz transportu oraz obiekty i urządzenia związane z naprawą pojazdów,

b) dopuszcza się punkt selektywnej zbiorki odpadów komunalnych,

c) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi komercyjne, w tym handel detaliczny i hurtowy, z wyłączeniem obiektów o pow. sprzedaży powyżej 2000m^2,

d) dopuszcza się urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje oraz inne małe instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych, montowane na powierzchni terenu lub na dachach wiat i budynków, z wykluczeniem montowania ich na dachach budynków zabytkowych oraz z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o wysokości powyżej 30m,

e) wyklucza się nowe funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie i zachowaniu podlega układ historycznej, zabytkowej zabudowy, ewentualne nowe obiekty wymagają wkomponowania, z zachowaniem charakterystycznych cech dawnego folwarku,

b) teren w granicach zespołu zabudowy dawnego folwarku, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; dopuszcza się adaptację obiektów zabytkowych, z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

d) dla nowych budynków sytuowanych wzdłuż ul. Tczewskiej wskazane jest kalenicowe ustawienie względem drogi, nawiązujące do historycznego układu budynków dawnego zespołu folwarcznego,

e) nakaz rewaloryzacji budynków wskazanych do ochrony, ujętych w ewidencji zabytków,

f) uporządkowanie zagospodarowania terenu, w szczególności zagospodarowania związanego z prowadzoną działalnością punktu selektywnej zbiorki odpadów i gromadzeniem, magazynowaniem odpadów na wolnym powietrzu), nie dającego się pogodzić z zabytkowym charakterem przestrzeni dawnego założenia folwarku,

g) estetyczne uporządkowanie zagospodarowania, w tym poprzez odpowiednie zadaszenia w prowadzonym punkcie selektywnej zbiorki odpadów komunalnych,

h) w ramach powierzchni biologicznie czynnej nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenem C2.44.ZD;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwość na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w terenie C2.46.MW.1,U1 oraz C2.34.MU.5,

b) dopuszcza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach,

c) zasady zagospodarowania i urządzenia punktu selektywnej zbiorki odpadów komunalnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami, ochrony przeciwpożarowej,

d) uporządkowanie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

b) część terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej – osada obok cmentarza wojskowego wpisana do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego, obowiązują dla niej ustalenia §7 ust. 4, granice strefy pokazano na rysunku planu,

c) dla budynków i obiektów zabytkowych w zespole folwarcznym przy ul. Tczewskiej 22 (budynek gospodarczy, ogrodzenie, dawna obora) oraz przy ul. Tczewskiej 22d (budynek gospodarczy w zespole folwarcznym) ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – w terenie poza granicami strefy ochrony archeologicznej nie większa niż 70%, w granicach strefy do 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - w terenie poza granicą strefy ochrony archeologicznej do 1,40, w granicach strefy do 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych magazynowych, usługowych, biurowych do 10m, do 3 kondygnacji nadziemnych, pozostałe budynki towarzyszące - 1 kondygnacja nadziemna i wysokość do 10,0m; dla towarzyszących budowli wysokość nie większa jak 15m,

e) forma zabudowy – w granicach zespołu zabudowy dawnego folwarku Starogard Szlachecki nawiązująca do zachowanych budynków zabytkowych wskazywanych do ochrony,

f) geometria dachów – formy dowolne, przy czym w granicach dawnego zespołu zabudowy nawiązujące do dachów budynków chronionych,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się dla terenu obsługi komunalnej, a dla terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków - 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w granicach dawnego zespołu zabudowy folwarku Starogard Szlachecki wskazane zharmonizowanie pokryć dachowych budynków i wiat pod względem kolorystycznym, ze względu na potrzebę zachowania walorów krajobrazowych z punktów i otwarć widokowych z ul. Tczewskiej oraz z terenu sąsiedztwa historycznego cmentarza C2.41.ZC, wskazanych na rysunku planu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały geodezyjne w granicach dawnego zespołu zabudowy folwarku Starogard Szlachecki należy kształtować z zachowaniem historycznych granic,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się funkcje mieszkalne istniejące w budynku Tczewska 22d;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, dopuszcza się wydzielenia nowych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, przy zachowaniu wskaźników:

- dla samochodów osobowych min 10 miejsc/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- 1 miejsce/100m^2 pow. użytkowej usług lub powierzchni produkcyjnej, przy czym nie dotyczy to terenu obsługi komunalnej,
- 4,5 miejsca/1000m^2 powierzchni magazynowej -składowej, przy czym nie dotyczy to terenu obsługi komunalnej,

c) miejsca postojowe dla innych pojazdów - odpowiednio do potrzeb i zakładanego programu użytkowego, nie określa się wymaganych wskaźników,

d) w ogólnej liczbie miejsc postojowych nakaz wyznaczenia minimum 2 miejsc dla potrzeb pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.44.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodów działkowych:

a) dopuszcza się sytuowanie parkingów dla potrzeb funkcji podstawowej, altany ogrodowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku, funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych, boiska,

b) dopuszcza się jako uzupełniające funkcje zieleni publicznej urządzonej parkowej,

c) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2, na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworzącą infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

b) na części terenu położone są strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów, odległości od dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy:

- pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m^2,

- dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty) do 50 m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy –do 5 m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich,

e) forma zabudowy – zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – kolorystyka dowolna z wykluczeniem jaskrawych barw, pokrycia dachów dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca parkingowe przeznaczone dla wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego sytuować w ramach terenu ogólnego, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) w ramach terenów ogólnych zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów - wymagane min. 5 miejsc parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.46.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług komercyjnych, z zielenią towarzyszącą:

a) dopuszcza się usługi realizowane jako lokale w budynku mieszkaniowym lub jako odrębne budynki, dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach zespołu zabudowy dawnego folwarku, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni,

b) dopuszcza się rewaloryzację budynków zabytkowych wskazanych na rysunku planu, stanowiących część dawnego założenia folwarku;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji zieleni wysokiej,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11,

b) dla budynków i obiektów zabytkowych w zespole folwarcznym Tczewska 22 (budynek dawnego dworu w zespole folwarku) oraz budynek Tczewska 22b (budynek gospodarczy w zespole folwarku) ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – budynki wolnostojące, nawiązujące układem do dawnego założenia folwarku,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, strome dwuspadowe o nachyleniu 30-45stopni, z dopuszczeniem okien połaciowych, lukarn,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Tczewskiej ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną zabytkowego otoczenia poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy dawnego folwarku, takich jak cegła, kamień lub tynk, w pokryciach dachowych materiały nawiązujące kolorystycznie do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla istniejącego budynku wielorodzinnego dopuszcza się parkowanie ograniczone do niezbędnego minimum (miejsca dla osób niepełnosprawnych, do 3 miejsc łącznie) oraz bilansowanie potrzeb z wykorzystaniem sąsiedniego parkingu ogólnodostępnego,

c) dla usług i mieszkań nowoprojektowanych min. 0,5 miejsca/1 mieszkanie, 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej usług,

d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.47.U2,U1plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach zespołu zabudowy dawnego folwarku, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; zagospodarowanie i zabudowę kształtować w nawiązaniu do dawnego założenia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,80,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,

   e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

   f) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 30-45stopni,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną zabytkowego otoczenia poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla historycznej zabudowy dawnego folwarku, takich jak cegła, kamień lub tynk, w pokryciach dachowych materiały nawiązujące kolorystycznie do tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania ogólnodostępnych miejsc w sąsiedniej drodze;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

42. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.48.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, park, skwer, zieleniec:

   a) wyklucza się sytuowanie zabudowy,

   b) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, w tym ścieżkę prowadzącą do sąsiednich ogrodów działkowych - C2.44.ZD,

   c) dopuszcza się powiązanie piesze i rowerowe mostkiem nad rzeką z terenem C2.49.U1,MW.1;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) istniejąca zieleń do pielęgnacji, utrzymania,

b) zagospodarowanie i wyposażenie podporządkowane powinno być nakazowi stworzenia spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej,

c) nakaz zagospodarowania zielenią komponowaną wielowarstwową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej,

b) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

c) teren stanowi element lokalnej osnowy ekologicznej, ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

d) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji, obejmującej zespół dawnego folwarku Starogardu Szlacheckiego, obowiązują ustalenia §7 ust. 11;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego KDX,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.49.U1,MW.1 (Młyny) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny, usług komercyjnych, w tym handlowych oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej śródmiejskiej, wraz z infrastrukturą techniczną w tym parkingami dla obsługi terenu (dopuszcza się także parkingi podziemne i kubaturowe wielopoziomowe):

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w obiekty mieszkalne lub w postaci odrębnych budynków, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami mieszkalnymi i usługowymi,

b) preferowane usługi: pracownie artystyczne, biura, usługi kultury, edukacji, obsługa turystyki (hotel, pensjonat itp.), usługi rozrywki, rekreacji i sportu (kluby fitness, SPA, usługi kosmetyczne, itp), ochrony i opieki zdrowotnej, obiekty konferencyjne, kongresowe, wystawiennicze, handel detaliczny,

c) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego,

d) wyklucza się: funkcje produkcyjne, niektóre z usług, takie jak: stacje paliw, bazy budowlane, bazy transportowe, magazyny, handel hurtowy, obiekty obsługi i naprawy pojazdów, ponadto wyklucza się: lokalizację funkcji uciążliwych i znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

e) ze względu na zabytkowy charakter obszaru wyklucza się funkcje generujące wzmożony ruch pojazdów, a także wymagające dużej ilości miejsc postojowych,

f) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, miejsce do wypoczynku różnych grup wiekowych, plac zabaw,

g) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej dla obsługi terenu i zespołu zabudowy, w tym zbiorniki przeciwpożarowe oraz retencjonujące wodę opadową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się adaptację istniejących zabytkowych obiektów na nowe funkcje, z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu, a także budowę nowych obiektów w miejscu rozebranych,

c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania dawnej płatkarni na funkcje usługowo-mieszkalne, zachowując zgodność z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

d) ustala się dla pierzei od strony ul. Tczewskiej i Owidzkiej, a także dla zabudowy sytuowanej wzdłuż rzeki szczególne wymagania architektoniczne, uzupełnienia zabudowy dopuszcza się pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w zabytkowy zespół oraz w naturalną konfigurację terenu,

e) parkingi naziemne i w formie garażu kubaturowego otwartego sytuować w pobliżu ul. Owidzkiej,

f) w zagospodarowaniu terenu ograniczyć liczbę naziemnych, terenowych miejsc postojowych do maksimum 60, ustala się obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej towarzyszącej zespołowi parkingowemu w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych,

g) dopuszcza się dojście piesze i dojazd rowerowy poprzez mostek na rzece Wierzycy z terenu C.2.48 ZP,

h) wymagane sporządzenie kompleksowego opracowania projektowego obejmującego całość zespołu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż ul. Owidzkiej do zachowania i ochrony,

b) fragment terenu położony jest w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,, granicę proponowanej formy ochrony pokazano na rysunku planu, dla tej części terenu ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz ochrony zieleni przywodnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji i rekonstrukcji- obejmującej zespół młyński przy Tczewskiej, Kanałowej - Owidzkiej o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 14,

b) teren w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) budynki zabytkowe w zespole młyna oraz ogrodzenie, ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia §7 ust. 7 i 8,

d) dla budynków w zespole młyna proponowanych do wpisu do rejestru zabytków (Tczewska 16/18/18a oraz budynek mieszkalny ul. Przy Młynie 1), wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6,

e) w sytuacji realizacji w miejscu dotychczasowego budynku zabytkowego dawnej płatkarni nowego budynku:

- nowy obiekt realizować w nawiązaniu do materiałów ikonograficznych, z uwzględnieniem wyników badań architektoniczno-budowlanych,
- obowiązują parametry i wskaźniki dot. intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy określone planem,
- dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- dopuszcza się wystrój elewacji z użyciem współczesnych materiałów elewacyjnych, z nawiązaniem na podstawie źródeł ikonograficznych do charakterystycznych cech dawnej płatkarni,
- nakaz wkomponowania nowej zabudowy w całość zespołu, co na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę i uzgodnień konserwatorskich należy potwierdzić odpowiednią wizualizacją przedstawiającą teren inwestycji wraz z najbliższym sąsiedztwem;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu, linie nie dotyczą budynków wolnostojących garaży wielopoziomowych,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 3,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej licząc do kalenicy głównej dla budynku dawnego młyna wg przekazów ikonograficznych, nie więcej jak 6 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna wysokość budynku dawnej płatkarni po adaptacji lub nowo-wznoszonego obiektu w jej miejscu winna odpowiadać historycznej wysokości płatkarni (wyższa część płatkarni 30,7m, niższa-wschodnia-19,20m),
- wysokość planowanej zabudowy wzdłuż rzeki Wierzycy: maksymalnie 12m, 3 kondygnacje nadziemne,
- wysokość dawnej stolarni: jak w stanie istniejącym +/- 50 cm, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość dla zabudowy wzdłuż ul. Owidzkiej (nie dotyczy obiektu płatkarni lub nowego obiektu wznoszonego w jego miejscu) - maksymalnie 12m, przy czym ustala się wymóg, by wysokość bezwzględna (w metrach n.p.m.) dla budynków wzdłuż ul. Owidzkiej była mniejsza od wysokości bezwzględnej obiektów zabytkowych zespołu,
- wysokość innych budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych do 9m,

e) forma zabudowy – podporządkowana wymogom konserwatorskim,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową zabytkową, dla budynków odtwarzanych, rekonstruowanych jak przed spaleniem, wg przekazów ikonograficznych,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk; pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych lub grafitowe;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się, podziały podporządkowane wymogom konserwatorskim;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust 1 i 2,

b) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki:

- dla mieszkań - minimum 0,5 miejsca/1 mieszkanie,
- dla hoteli – minimum 1 miejsce na 1 pokój gościnny, hotelowy lub apartament,
- dla usług biurowych i administracyjnych, handlowych min 2,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług,
- dla usług gastronomicznych min 3,5 miejsca na każde rozpoczęte 10 użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie,
- dla innych usług - min 10miejsc/1000m^2 pow. użytkowej usług dla użytkowników usług oraz min 10 miejsc/100 zatrudnionych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.50.ZP,IW,IK plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parkowej, w tym dawne założenie cmentarza ewangelickiego z nieistniejącym mauzoleum rodziny Wiechertów oraz teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji deszczowej:

a) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe, altany wypoczynkowe,

b) dopuszcza się sytuowanie oczyszczalni wód deszczowych,

c) wyklucza się sytuowanie nowych budynków, wiat;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren częściowo w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) nakaz zachowania i ochrony zachowanego układu zieleni, nakaz ochrony obecnego ukształtowania rzeźby terenu,

c) zagospodarowanie i wyposażenie podporządkowane powinno być nakazowi stworzenia spójnej, atrakcyjnej i wysokiej jakości kompozycji przestrzennej, z ochroną i wyeksponowaniem reliktów zabytkowego założenia,

d) wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu właściwej ekspozycji z punktu widokowego wskazanego na rysunku planu poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni wysokiej,

b) teren położony jest w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, stanowi element lokalnej osnowy ekologicznej, ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

c) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

d) teren częściowo w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

b) pozostałości dawnego założenia, w tym aleja drzew wpisana do ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu podlegają ochronie, obowiązują dla nich ustalenia § 7 ust. 7 i 8,

c) teren częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej – rewitalizacji urbanistycznej – obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki obowiązują ustalenia §7 ust. 12;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca dla samochodów,

c) dopuszcza się miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.51.P2,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej oraz tereny obsługi komunikacji - baza firmy transportowej, stacja paliw:

a) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenu warsztatów naprawczych i obsługi własnych środków transportu, parkingów i placów postojowych, magazynów przeładunkowych,

b) dopuszcza się sytuowanie usług i drobnej wytwórczości, salonu samochodowego z serwisem itp.,

c) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) cześć terenu położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

b) fragment północno zachodni terenu stanowi część dawnego założenia cmentarza przy ul. Owidzkiej- ustala się wymóg ochrony historycznej zieleni i wkomponowania jej w zagospodarowanie i urządzenie terenu,

c) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej, obowiązują ustalenia §11 ust. 8;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

46. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.52.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, nauki, wraz z halą sportową szkolną i zielenią towarzyszącą:

a) dla dz. 255/1 obr. 16 dopuszcza się funkcje mieszkalne (istniejąca zabudowa wielorodzinna);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony i wzbogacenia zieleni towarzyszącej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren działki szkolnej zagospodarować i urządzić jak teren przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna -1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla obiektów towarzyszących, dla hali sportowej forma dachu dowolna,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki:

- 20 miejsc/100 zatrudnionych dla funkcji usługowych, przy czym dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic,

- dla funkcji mieszkaniowych – min. 0,5 miejsca/1 mieszkanie,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów na potrzeby usług oświaty, minimum 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

47. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.53.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi , w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony zachodniej oraz od strony ul. Jabłowskiej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu od strony ul. Kościuszki lub ul. Jabłowskiej, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) dla budynku zabytkowego przy ul. Kościuszki 134, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej – obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

48. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.54.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach, dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dla nowej zabudowy uzupełniającej pierzeję ulicy Jabłowskiej dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 35-45 stopni, ustawione kalenicowo względem ulicy,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

49. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.55.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej; z dopuszczeniem sytuowania zespołu garaży oraz parkingów:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się garaże i zespoły garaży obsługujących zabudowę;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tej pierzei nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, wzdłuż ul. Kościuszki dachy strome o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-45 stopni, ustawione kalenicowo względem ulicy Kościuszki, dla budynków towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze dopuszcza się dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

50. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.56.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w budynki wielorodzinne oraz jako odrębne obiekty,

b) dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym,

c) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami mieszkalną i usługową,

d) dopuszcza się parkingi i garaże związane z przeznaczeniem terenu, w tym garaże zbiorcze sytuowane w kubaturze budynków wielorodzinnych,

e) dopuszcza się tereny i urządzenia towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej, takie jak zieleń towarzyszącą, urządzenia sportu i rekreacji oraz miejsca wypoczynku dla rożnych grup wiekowych, place zabaw dla dzieci, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, urządzenia infrastruktury technicznej obsługującej, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

f) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) nakaz zapewnienia ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Kościuszki i Owidzką, orientacyjny przebieg pokazano na rysunku planu,

c) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zachodniej, wzdłuż granic z sąsiednim terenem, jak wskazano na rysunku planu,

d) wskazane nawiązanie w rekompozycji i rewaloryzacji terenu do przemysłowej przeszłości terenu (Huta Szkła), w tym poprzez zastosowanie rozwiązań materiałowych i zasad kształtowania wystroju elewacji do tradycji miejsca,

e) zaleca się zachowanie i uwzględnienie (wkomponowanie) elementów historycznych zagospodarowania występujących na terenie dawnego zakładu przemysłowego w nowe zagospodarowanie,

f) dopuszcza się usunięcie obiektów dysharmonijnych, które pozostają w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z kompozycją przestrzenną zespołu zabudowy lub chronionymi walorami zespołu historycznej zabudowy wskazywanej do ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz wzbogacenia zagospodarowania zielenią towarzyszącą, w tym wysoką,

b) nakaz uwzględnienia dostępu do zieleni oraz urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku, planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

c) część zachodnia terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 3,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 20m do 6 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych; dla zespołu zabudowy wskazane jednorodne, ujednolicone rozwiązanie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2; dla usług- nie określa się,

b) minimalna szerokość ciągów pieszo-rowerowych 3,5 m;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy zachowaniu wskaźników:

- 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,

- 8 miejsc na 1000m^2 powierzchni użytkowej usług,

- 10 miejsc na 100 osób zatrudnionych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 30%.

51. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.57.U1,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w budynki wielorodzinne oraz jako odrębne obiekty, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami mieszkalną i usługową,

b) dopuszcza się usługi komercyjne, z zakresu biur, administracji, rzemiosła usługowego, handlu detalicznego, gastronomii itp.,

c) istniejące funkcje, obiekty i urządzenia zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazynowe, składowe utrzymuje się do czasu docelowego zagospodarowania z prawem do przebudowy, remontów, niewielkich rozbudów,

d) dopuszcza się parkingi i garaże związane z przeznaczeniem terenu, w tym garaże zbiorcze sytuowane w kubaturze budynków wielorodzinnych,

e) dopuszcza się tereny i urządzenia towarzyszące funkcji mieszkalnej i usługowej, takie jak zieleń towarzyszącą, urządzenia sportu i rekreacji oraz miejsca wypoczynku dla rożnych grup wiekowych, place zabaw dla dzieci, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, urządzenia infrastruktury technicznej obsługującej, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

f) wyklucza się usługi uciążliwe; w szczególności warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze, stacje obsługi samochodów, rzemiosło produkcyjne oraz inne usługi o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się docelową rewaloryzację terenu i zmianę dotychczasowego techniczno-produkcyjnego charakteru na zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową,

c) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

d) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

e) wskazane nawiązanie w rekompozycji i rewaloryzacji terenu do przemysłowej przeszłości terenu, w tym poprzez zastosowanie rozwiązań materiałowych i zasad kształtowania wystroju elewacji do tradycji miejsca,

f) dopuszcza się rekompozycję istniejącej zabudowy przemysłowej, zmiany jej funkcji oraz usuniecie obiektów dysharmonijnych, które pozostają w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z kompozycją przestrzenną całego zespołu zabudowy w granicach terenu,

g) dopuszcza się ukształtowanie nowej pierzei zabudowy wzdłuż ulicy Owidzkiej, skalą oraz formą nawiązującą do historycznej zabudowy ulicy Kościuszki,

h) nakaz wyeksponowania zabytkowej stacji pomp poprzez urządzenie terenu wokół obiektu jako ogólnodostępnego z towarzyszeniem zieleni;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz wzbogacenia zagospodarowania zielenią towarzyszącą, w tym wysoką,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) dla obiektu zabytkowego - stacji pomp, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

c) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren wokół zabytkowej stacji pomp zagospodarować, urządzić jako ogólnodostępny, jak przestrzeń publiczną, zgodnie z zasadami określonymi w §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne (mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe, usługowe) do 12m do 4 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. Owidzkiej,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych; dla nowego zespołu zabudowy wskazane jednorodne, ujednolicone rozwiązanie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dla zabudowy wielorodzinnej wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 30%.

52. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.58.MU.5, C2.59.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże dla obsługi terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ustala się nakaz ochrony i rewaloryzacji pierzei ulicznych ulicy Kościuszki oraz ul. Owidzkiej, dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych pierzei nakaz zharmonizowania rozwiązań pod względem formy, gabarytów, geometrii dachów w celu poprawy estetycznej i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) w zagospodarowaniu i zabudowie zachować zasadę sytuowania budynku głównego od frontu, w głębi zabudowania towarzyszące oraz ogrody,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się wymóg ochrony i pielęgnacji wartościowego drzewostanu, zwłaszcza od strony ul. Owidzkiej,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

   b) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

   c) w terenie C2.58.MU.5 oraz C2.59.MU.5 dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

   d) w terenie C2.59.MU.5 dla budynku przy ul. Owidzkiej 12 (willa), ujętego w ewidencji zabytków i proponowanego do wpisu do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna dla C2.59.MU.5 - 1,60, maksymalna dla C2.58.MU.5 – 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy:

      - w terenie C2.59.MU.5 dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

      - w terenie C2.58.MU.5 dla budynków głównych do 9m do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

   e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową zwartą wzdłuż ul. Kościuszki i ul. Owidzkiej,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych; dla nowego zespołu zabudowy wskazane jednorodne, ujednolicone rozwiązanie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) teren C2.58.MU.5 położony jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

53. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.60.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno-sportowych, placu zabaw:

a) dopuszcza się altany, wiaty wypoczynkowe, urządzenia siłowni zewnętrznej, miejsca wypoczynku (plac z ławkami), podest-scenę – miejsce organizacji imprez społecznych i działań kulturalnych, element dekoracyjny np. rzeźba lub inna forma przestrzenna niekubaturowa,

b) dopuszcza się pawilon sanitarny z zapleczem magazynowym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) zagospodarowanie powiązać z urządzeniami ciągu pieszo-jezdnego KDX łączącego ul. Kościuszki i ul. Owidzką,

c) w urządzeniu terenu wykorzystać i wkomponować istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu, w tym skarpy (po ich zabezpieczeniu);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren wzbogacić zielenią wysoką, krzewami ozdobnymi umacniającymi skarpy oraz roślinami okrywowymi i bylinami na rabatach ozdobnych,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 50% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tern przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla budynku nie większa niż 50m^2, powierzchnia altan, wiat - do 25m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ujednolicone dla całego projektowanego założenia;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego KDX,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca dla samochodów,

c) dopuszcza się miejsca do parkowania rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

54. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.61.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ustala się nakaz ochrony i rewaloryzacji pierzei ulicy Kościuszki, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zabudowania oficynowe bezpośrednio przy granicy działki, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

b) nakaz zachowania i ochrony zieleni wysokiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, w pierzei ulicy dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 30-45stopni, dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel dopuszcza się dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Kościuszki oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) dla usług przy liczbie miejsc powyżej 5 w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

55. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.62.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce, zieleń historycznego cmentarza (obecnie nieczynny, dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Owidzkiej):

a) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rewaloryzację i zmianę w teren parkowy, nakaz zachowania i odpowiedniego wyeksponowania nagrobków, pamiątek itp. w postaci np. lapidarium;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania zieleni wysokiej,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 65% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) cmentarz ewangelicki przy Owidzkiej - to obiekt ujęty w ewidencji zabytków, obowiązują dla terenu ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca dla samochodów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

56. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.63.MU.5, C2.66.MU.5, C2.68.MU.5, C2.69.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się wymaganych proporcji pomiędzy funkcjami,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ustala się nakaz ochrony i rewaloryzacji pierzei ulicznych ulicy Owidzkiej, Kościuszki oraz ul. Sobieskiego (w szczególności dla narożnika w terenie C2.69.MU.5), dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych pierzei ustala się nakaz zharmonizowania rozwiązań oraz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,

c) dopuszcza się uzupełnienie i ukształtowanie dotychczas niezabudowanych fragmentów pierzei ulicznej wzdłuż Kościuszki (teren C2.69.MU.5) oraz wzdłuż ul. Sobieskiego (teren C2.68.MU.5),

d) w terenie C2.66.MU.5 w zagospodarowaniu i zabudowie nowych działek (dotąd niezabudowanych) zachować zasadę sytuowania budynku w głębi parceli w otoczeniu ogrodu,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

d) w terenie C2.68.MU.5 dla budynku zabytkowego Sobieskiego 14 (budynek dawnego kasyna oficerskiego, potem dawna biblioteka miejska), wpisanego do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ulic Kościuszki, Sobieskiego,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów - ustala się, szczególnie dla zabudowy uzupełniającej pierzeje uliczne) nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk, przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dla terenu C2.68.MU.5 dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania i zabudowy wykorzystywanie terenu jako parkingu bez sytuowania budynków, dla pozostałych terenów ustala się zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

b) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2;

13) stawka procentowa: 0%.

57. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.64.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, w szczególności z zakresu usług oświaty i wychowania, szkoła, wymiaru sprawiedliwości, usług administracji:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe komercyjne,

b) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą budynki zamieszkania zbiorowego,

c) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu, zieleń, urządzenia sportowo-rekreacyjne,

d) wyklucza się funkcje mieszkalne nie związane integralnie z usługą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) nakaz ochrony i zachowania zieleni wysokiej, wskazane uzupełnienie zieleni szczególnie wzdłuż granic terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego Sobieskiego 6a (dawne gimnazjum) ujętego w ewidencji zabytków, proponowanego do wpisu do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie i urządzenie terenu związanego z usługą publiczną wskazane przy uwzględnieniu wymagań jak dla przestrzeni publicznych wg §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy zharmonizowane z istniejącą zabudową, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących, sytuowanych w głębi terenu,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych od ul. Owidzkiej oraz Sobieskiego, lub poprzez ciągi pieszo-jezdne KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki dla nowych realizacji:

- minimum 0,5 miejsca/1 mieszkanie,
- dla obiektów usług oświaty 2 miejsca na 10 osób zatrudnionych lecz nie mniej niż 6 miejsc,
- dla lokali biurowych i administracyjnych 2,5 miejsca na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu, nie mniej jak 3 miejsca,
- dla innych niż ww. usług 10 miejsc/1000m^2 pow. użytkowej usługi i 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych,

c) dla zabudowy istniejącej lub poddawanej adaptacjom, przebudowom sytuowanych na działce, na której brak jest możliwości wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc, dopuszcza się ograniczenie ilości miejsc postojowych do niezbędnego minimum (np. dla osób niepełnosprawnych, dla właściciela obiektu, min 1 miejsce na usługę) oraz bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem możliwości wykorzystania miejsc na pobliskich ogólnodostępnych parkingach,

d) w ogólnej liczbie miejsc równej lub większej niż 6 wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

58. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.67.KDP,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, w szczególności parking ogólnodostępny, dojazd i dojście do terenów sąsiednich:

a) wyklucza się sytuowanie budynków,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Sobieskiego,

b) miejsca postojowe - teren w całości przeznacza się na parking, wymóg realizacji maksymalnie dużej liczby miejsc postojowych przy uwzględnieniu możliwości zapewnienia dojazdu i dojścia do sąsiednich działek pozbawionych dostępu bezpośredniego do dróg publicznych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

59. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.70.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym, w szczególności z zakresu opieki społecznej (Społeczne Centrum Wsparcia Rodziny):

   a) wyklucza się funkcje mieszkalne,

   b) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

   b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

   c) dla budynku zabytkowego figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować i urządzić jak przestrzeń publiczną zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 0,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m do3 kondygnacji nadziemnych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

   g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

60. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.71.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym -z zakresu oświaty i wychowania, istniejąca szkoła muzyczna:

a) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne, budynki gospodarcze oraz garaże jako odrębne budynki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki – do ochrony, ustala się dla niej szczególne wymagania architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego Kościuszki 28 (szkoła muzyczna), ujętego w ewidencji zabytków, proponowanego do wpisu do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować i urządzić jak teren publiczny, zgodnie z zasadami określonymi w §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z dachami zabudowy istniejącej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów - w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, przy dachach stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

61. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.72.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren usług o charakterze publicznym, istniejący budynek sądu oraz aresztu:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki – do ochrony, ustala się dla niej szczególne wymagania architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego Kościuszki 30 (sąd rejonowy), ujętego w ewidencji zabytków, proponowanego do wpisu do rejestru zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6,

d) dla budynku zabytkowego Kościuszki 30 (areszt) ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowej uzupełniającej zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dla uzupełniającej nowe zabudowy formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki i z ul. Pomorskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

62. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.74.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, w szczególności usług handlu, gastronomii, usług administracyjno-biurowych i innych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkalnej:

a) dopuszcza się budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz budynki wyłącznie usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

b) dopuszcza się usługi hotelowe,

c) dopuszczalne funkcje - zieleń urządzona, parkingi związane z przeznaczeniem terenu,

d) wyklucza się garaże i zespoły garaży sytuowane jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki – do ochrony, dla zabudowy uzupełniającej pierzeję ustala się szczególne wymagania architektoniczne,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych,

d) dopuszcza się w nowej zabudowie wzdłuż pierzei ulicy Kościuszki przejście - przejazd bramny,

e) nakaz pozostawienia pasa zieleni niskiej wzdłuż muru aresztu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 90%, a dla dz. geod. 259 obr. 16 powierzchnia zabudowy liczona w obrysie murów parteru do 700m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 3,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych sytuowanych wzdłuż ul. Kościuszki do 18m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie wyżej jak 15m; dla pozostałych budynków – wysokość do 11m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, gabaryt i wysokości nowej zabudowy zbliżone do historycznej zabudowy w pierzei ulicy Kościuszki; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 1m n.p.t., dopuszcza się podpiwniczenie,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową zwartą wzdłuż ulicy Kościuszki oraz zabudowę zwartą wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego,

f) geometria dachów – formy dowolne, wskazane nawiązujące do zabudowy wzdłuż dz. nr 226/5 obr. 16; dopuszcza się świetliki, okna połaciowe, lukarny itp. elementy,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, a także poprzez teren C2.75.KDP,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników, dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc w pasach drogowych sąsiednich ulic oraz na ogólnodostępnych parkingach,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

63. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.75.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji – parking ogólnodostępny:

a) dopuszcza się lokalizację przystanku taksówek,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) nakaz pozostawienia pasa zieleni niskiej wzdłuż muru aresztu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) teren przeznaczony w całości na parking, w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

64. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.76.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, wielofunkcyjny:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

d) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu, zieleń osiedlową, plac zabaw oraz inną infrastrukturę związaną z funkcjami mieszkaniowymi,

e) wyklucza się usługi uciążliwe,

f) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego, a także budynki magazynowe – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki – do ochrony, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych,

d) dla dz. geod. nr 260 obr. 16 - dopuszcza się nową zabudowę wzdłuż ulicy KDW łączącej ul. Pomorską z Kościuszki, z nieprzekraczalną linią zabudowy w linii rozgraniczającej drogę KDW oraz w odległości minimum 6m od granicy z terenem C2.78.MW.1 - jak na rysunku planu; dla nowej zabudowy, o której mowa ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych,

e) w nowej zabudowie uzupełniającej, w szczególności sytuowanej wzdłuż drogi wewnętrznej KDW dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych,

f) wskazane dla nowej zabudowy nawiązanie do charakterystycznych cech zabudowy historycznej usytuowanej w pierzei ulicy Kościuszki (np. gzymsy, artykulacja pionowa i pozioma elewacji frontowej itp.),

g) należy utrzymać historyczny sposób lokalizacji zabudowy w kwartale - budynki na zapleczu zabudowy południowej pierzei ulicy Kościuszki zorientowane w kierunku północ-południe - jak historyczne oficyny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż do 80%, a dla dz. nr 260 obr. 16 powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1500m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych sytuowanych wzdłuż Kościuszki do 15m, dla pozostałych do 11m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla dz. geod. nr 260 obręb 16 ustala się wysokość do najwyższej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy do 16m,

e) forma zabudowy – wzdłuż ulicy Kościuszki pierzejowa, dopuszcza się pierzejową zwartą; wzdłuż drogi KDW na dz. nr 260 obr. 16 – pierzejowa, zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne, wskazane dachy strome nawiązujące do historycznej zabudowy w sąsiedztwie, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel; dla dz. geod. nr 260 obr. 16 – dachy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%, a dla dz. geod. nr 260 obr. 16 - nie ustala się wymaganej powierzchni biologicznie czynnej,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Kościuszki, dróg wewnętrznych w tym osiedla Pomorska oraz KDW łączącej ul .Pomorską z Kościuszki,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach sytuowanych w sąsiedztwie lub w garażach, w tym dla nowej zabudowy w garażach podziemnych,

d) przy liczbie miejsc powyżej 5 w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

65. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.78.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe wbudowane bądź projektowane jako oddzielne budynki, zieleń urządzoną, parkingi dla obsługi funkcji podstawowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się dobudowy obiektów usługowych do istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

c) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -3,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 20m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki usługowe - wysokość do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

   a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r;

13) stawka procentowa: 0%.

66. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.79.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, z zakresu handlu, administracji, usług biurowych, administracyjnych itp.:

   a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1 ,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystywanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach osiedla mieszkaniowego oraz w terenie C2.75.KDP;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

67. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.80.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ochronie podlega pierzeja ulicy Pelplińskiej, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej, w tym zabytkowej, celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową zwartą wzdłuż ul. Pelplińskiej,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z zabudową istniejącą, wskazane strome o nachyleniu połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub poprzez dojazdy w sąsiednim terenie C2.78.MW.1,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, lecz nie mniej niż 2 miejsca, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystywanie na potrzeby parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w terenie sąsiedniego osiedla;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

68. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.81.ZP, C2.82.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce:

a) wyklucza się sytuowanie budynków, wiat, altan;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania oraz wzmocnienia istniejącej zieleni wysokiej, zwłaszcza jej funkcji izolacyjno-krajobrazowej,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 95% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się, zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) teren C2.82.ZP w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

69. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.83.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako odrębne budynki, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Pelplińskiej do ochrony i zachowania, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej, w tym zabytkowej, celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

d) należy utrzymać historyczny sposób lokalizacji zabudowy w kwartale - budynki zorientowane w kierunku północ-południe;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę tworzącą nową pierzeję wzdłuż ulicy KDD, dopuszcza się zabudowę szeregową,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) parametry przy scaleniach i podziałach - zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego,

b) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

70. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.84.MW.1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia, dom pomocy społecznej itp:

a) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynek wielorodzinny np. w parterach lub jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia § 11 ust 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

71. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.85.MU.5, C2.86.MU.5, C2.87.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej jednorodzinnej i wielorodzinnej, z usługami towarzyszącymi komercyjnymi oraz o charakterze publicznym, w tym istniejący środowiskowy dom pomocy społecznej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako odrębne budynki, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe; istniejące usługi rzemiosła oraz warsztaty obsługi samochodów utrzymuje się z prawem do przebudowy, remontów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

d) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego – mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego czy usługowego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania oficynowe, gospodarcze, garaże od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

e) należy utrzymać historyczny sposób lokalizacji zabudowy w kwartale - budynki na zapleczu zabudowy południowej pierzei ulicy Kościuszki zorientowane w kierunku północ-południe - jak historyczne oficyny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) w usługach rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

c) wskazane maksymalne możliwe zachowanie zieleni wysokiej wewnątrz kwartałów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. Kościuszki i ul. Pelplińskiej,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków towarzyszących sytuowanych w głębi parcel, a dla zabudowy w pierzejach wskazane dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 30-45 stopni, ustawione kalenicowo względem frontu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego,

b) nie reguluje się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

72. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.88.U1,KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, kultury, administracji, biur, drobnych usług oraz teren obsługi komunikacji-parking:

a) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcje mieszkaniowe – zabudowę wielorodzinną w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych,

b) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi o charakterze publicznym,

c) dopuszcza się sytuowanie parkingu ogólnodostępnego na części terenu nie większej jak 40% jego powierzchni,

d) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się zabudowę wzdłuż ulicy Pomorskiej, tworzącą nową pierzeję ulicy, przy czym ustala się wymóg uwzględnienia wglądów i widoku z punktu przy ul. Pomorskiej, wskazanego na rysunku planu,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych,

d) wskazane w zagospodarowaniu i zabudowie uwzględnienie i wykorzystanie zachowanego układu parcelacyjnego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. Pomorskiej, z sytuowaniem budynków bezpośrednio przy granicy,

f) geometria dachów – formy dowolne, w tym płaskie dla pierzei ul. Pomorskiej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego,

b) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Pomorskiej i projektowanej KDD oraz z wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

73. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.89.U1,MU.5(P2) plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, w okresie tymczasowym budownictwa, handlu hurtowego, usług rzemiosła:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi,

b) wyklucza się sytuowanie budynków i budowli utrwalających dotychczasowe gospodarczo-techniczne przeznaczenie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych budynków uzupełniających ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do charakterystycznej zabudowy sąsiedniej występującej w granicach strefy konserwatorskiej, celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się kompleksową rekompozycję i rewitalizację terenu, w tym rekompozycję lub usunięcie budynków i innych obiektów nie nadających się do adaptacji na nowe funkcje;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne w istniejących obiektach winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności,

b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń towarzyszącą, w tym wysoką oraz o funkcji izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami o funkcjach przemysłowo-usługowych określonych w obszarze sąsiedniego planu miejscowego (plan 23_2 Kościuszki-Pomorska);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) zachodnia część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ulicy Kościuszki, nawiązującą do układu zabudowy tradycyjnej w tej części miasta, z dopuszczeniem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy,

f) geometria dachów – dla zabudowy sytuowanej w pierzei ulicy Kościuszki dachy strome o nachyleniach 30-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu, w głębi parcel dopuszcza się dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, tynk, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2,

b) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się w okresie do 5 lat od dnia uchwalenia planu utrzymanie funkcji dotychczasowych z zakresu budownictwa, handlu hurtowego, rzemiosła;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki i z ul. Pomorskiej, z wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) dopuszcza się zmiany funkcjonalne terenu, rewaloryzację i rewitalizację terenu, przekształcenie składu materiałów budowlanych w teren mieszkaniowo-usługowy,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

74. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.90.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny usługowe o charakterze publicznym, w szczególności usługi kultury:

a) dopuszcza się uzupełniające usługi o podobnym charakterze, nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku dawnego kina, z uwzględnieniem terenu C2.92.KDP (parking), w takim wypadku obowiązuje opracowanie i przedstawienie projektu zagospodarowania dla obu terenów łącznie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: otoczenie zabytkowego obiektu należy zagospodarować i urządzić jak przestrzeń publiczną wg zasad określonych w §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - minimum jak w stanie istniejącym w dniu uchwalania planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni w granicach terenu, do wskaźnika 95%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,70,

d) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość nie wyższa niż w stanie obecnym w dniu uchwalania planu i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe na fragmencie),

e) forma zabudowy:

- wymóg zachowania i ochrony istniejącego zabytkowego budynku,
- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,
- w przypadku realizacji nowego obiektu w miejscu dotychczasowego zabytkowego obowiązują parametry i wskaźniki określone planem,

f) geometria dachów – dla budynku chronionego nakaz zachowania i ochrony zgodnie z ustaleniami § 7 ust.8, dla dobudów, rozbudów dachy należy zharmonizować z istniejącym budynkiem,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – zharmonizowane z historycznym, zabytkowym budynkiem;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się wspólne z terenem C2.92.KDP zagospodarowanie, pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego oba tereny;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Aleja Jana Pawła II lub poprzez sąsiedni teren C2.92.KDP,

b) nie określa się wymaganej liczby miejsc parkingowych, dla potrzeb parkowania dopuszcza się wykorzystanie miejsc na sąsiednich ogólnodostępnych parkingach;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

75. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.91.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się usługi z zakresu biur, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, edukacji, dyskoteki i kluby muzyczne, agencje i biura turystyczne, kina, teatry, ochrona zdrowia i odnowa biologiczna, usługi finansowe, obiekty sportowo-rekreacyjne itp.,

b) dopuszcza się garaże i parkingi, w tym wbudowane w kondygnację podziemną lub parter budynków,

c) dopuszcza się funkcje mieszkalne na kondygnacjach powyżej parteru;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

c) ustala się wymóg jednorodnej architektury dla nowej pierzei wymagającej szczególnego ukształtowania, przy czym dopuszcza się bramy, wjazdy i przejścia od ul. Kościuszki,

d) nakaz zapewnienia dojazdu i przejścia pieszego od strony ulicy Kościuszki w głąb terenu, w kierunku terenu C2.92.KDP; w tym poprzez wspólne urządzenie z terenem KDX;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - minimum 20%, maksimum 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższa niż 13m, nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe),

e) forma zabudowy - dopuszcza się od strony ul. Kościuszki zabudowę w formie zwartej, z możliwością podziału na kompozycyjnie i funkcjonalnie wydzielone segmenty ze względu na uwarunkowania realizacyjne, użytkowe i eksploatacyjne, z przejściami, bramami wjazdowymi,

f) geometria dachów –dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystywanie na potrzeby parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach np. w terenie C2.92.KDP;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

76. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.92.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking:

a) dopuszcza się parking naziemny oraz realizowany jako naziemny i kubaturowy podziemny,

b) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi komercyjne, w tym rozbudowę, dobudowę do sąsiedniego budynku zlokalizowanego w terenie C2.90.U2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi terenami, w szczególności powiązanie projektowanego budynku z rozbudową istniejącego na terenie C2.90.U2 budynku,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną pod całością terenu,

d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów C2.92.KDP i C2.90.U2, pod warunkiem przedstawienia projektu obejmującego oba tereny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%, liczona w poziomie terenu,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość nie wyższa niż 13m nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ew. poddasze użytkowe), dopuszcza się rozwiązanie projektowe z kondygnacją nadwieszoną nad powierzchnią parkingu usytuowanego na powierzchni terenu,

e) forma zabudowy - dla zabudowy powiązanej z sąsiednim usytuowanym na terenie C2.90.U2 budynkiem ustala się wymóg zharmonizowania z jego architekturą, opuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z sąsiedztwem,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kościuszki poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX,

b) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych na maksymalnie 95% powierzchni terenu, wskaźników nie określa się,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

77. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.93.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej lub budynku,

b) dopuszcza się sytuowanie garaży i miejsc postojowych w kubaturze budynku,

c) wyklucza się budynki gospodarcze i garaże jako odrębne od budynków głównych obiekty,

d) wyklucza się usługi uciążliwe oraz takie, które generują wzmożony ruch pojazdów, bądź wymagające dużej ilości miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ul. Kościuszki do rewaloryzacji, ustala się szczególne wymagania architektoniczne,

c) dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m n.p.t.,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka wskazana do zachowania i ochrony,

b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wskazany, postulowany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z sąsiednim terenem C2.96.MW.1;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wymagana minimum 1 kondygnacja nadziemna, zabudowa nie wyższa niż 13m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe),

e) forma zabudowy – zabudowa wzdłuż ul. Kościuszki powinna stanowić kompozycyjne uzupełnienie pierzei ulicy,

f) geometria dachów:

- dla nowej zabudowy sytuowanej w głębi terenu formy dowolne,

- dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ul. Kościuszki dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny doświetlające; przy czym dla budynków usytuowanych na granicy terenów dopuszcza się dachy jednospadowe,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka i rozwiązania materiałowe dachów w granicach terenu: pokrycia dachów stromych matowe w kolorystyce zbliżonej do tradycyjnych pokryć ceramicznych, ewentualnie grafit lub czerń;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2,

b) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępności bezpośredniej do dróg lub ciągów pieszo-jezdnych publicznych – oznaczonych jako KDD, KDX, podział powinien być kontynuacją zasad podziałów historycznych tj. prostopadle do ul. Kościuszki;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych poprzez włączenie terenu bezpośrednio z ul. Kościuszki lub poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX, dopuszcza się także dojazdy z dróg w sąsiednim terenie objętym obowiązującym planem miejscowym (22_1 Galerie),

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, bez określania wymaganego wskaźnika,

c) ze względu na położenie terenu w śródmiejskiej strefie ograniczonego parkowania, dopuszcza się ograniczenie liczby miejsc do niezbędnej np. wyłącznie dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty do parkowania, dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie lub na parkingu w kondygnacjach podziemnych,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 30%.

78. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.94.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami, zabudowy mieszkaniowej,

b) dopuszcza się usługi typu biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, usługi finansowe i podobne,

c) usługi towarzyszące dopuszcza się lokalizować co najmniej w parterach budynków, bądź w oddzielnych budynkach, z wykluczeniem usług mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej lub takich, które generują wzmożony ruch pojazdów, bądź wymagające dużej ilości miejsc postojowych,

d) dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych dla potrzeb obsługi terenu, parkingi,

e) dopuszcza się zieleń, reprezentacyjny ogród, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ul. Kościuszki do rewaloryzacji, ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz kontynuacji skali, gabarytów, usytuowania i form dachów do tradycji historycznej, obowiązuje staranna kompozycja elewacji frontowej,

c) należy zachować i kontynuować tradycyjny sposób zagospodarowania działek od strony ul. Kościuszki: budynki frontowe w linii zabudowy, oficyny ciągnące się w głąb działek,

d) dopuszcza się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz wzbogacenia terenu zielenią towarzyszącą komponowaną, w szczególności wzdłuż ciągu KDX;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

   b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - zabudowa nie wyższa niż 13m i nie więcej jak 3 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe),

   e) forma zabudowy – zabudowa wzdłuż ul. Kościuszki powinna stanowić kompozycyjne uzupełnienie pierzei ulicy,

   f) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe, dla pierzei wzdłuż ul. Kościuszki z wyraźną kalenicą ustawioną równolegle do frontu, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45 stopni,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki; obowiązuje jednolita kolorystyka pokryć dachowych - naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń oraz jednolite rozwiązanie materiałowe dla wszystkich nowo realizowanych dachów w granicach działki budowlanej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych –nie określa się,

   b) wskazane zachowanie zachowanej zasady podziału parcelacyjnego prostopadłego do ul. Kościuszki;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenu jako ogólnodostępnego parkingu bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub ciągu KDX,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie, bądź w realizowanych na terenie parkingach podziemnych,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

79. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.95.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi z zakresu: biura, handel detaliczny, gastronomia, edukacja, usługi finansowe i podobne, z wykluczeniem usług, które generują wzmożony ruch pojazdów, bądź wymagających dużej ilości miejsc postojowych,

b) dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych dla potrzeb obsługi terenu, parkingi,

c) dopuszcza się zieleńce,

d) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się wspólne z terenem sąsiednim C2.97.U2 zagospodarowanie,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 13m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki; obowiązuje jednolita kolorystyka pokryć dachowych - naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń oraz jednolite rozwiązanie materiałowe dla wszystkich nowo realizowanych dachów w granicach działki budowlanej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania ustala się zieleń bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych w tym usytuowanych w granicach obowiązującego sąsiedniego planu miejscowego bądź poprzez tereny sąsiednie C2.97.U2 w sytuacji ich wspólnego zagospodarowania,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

80. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.96.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się garaże dla obsługi terenu, parkingi, zieleń,

b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w partery w formie lokali, z wykluczeniem usług, które generują wzmożony ruch pojazdów, bądź wymagających dużej ilości miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z sąsiednimi terenami i bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

c) dopuszcza się rekompozycję, rewaloryzację istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, dopuszcza się całkowitą wymianę istniejącego budynku mieszkalnego na nowy obiekt,

d) dla projektowanego zespołu garaży ustala się wymóg jednorodnej architektury całego zespołu,

e) pierzeja wzdłuż ul. Kościuszki wymaga szczególnego ukształtowania z uwzględnieniem historycznego otoczenia strefy konserwatorskiej ul. Kościuszki,

f) dopuszcza się okna w ścianach szczytowych budynku wielorodzinnego,

g) dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ulicy Kościuszki ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,5m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 3,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - budynku mieszkalnego nie wyższa niż 16m, przy czym nie mniej jak 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej jak 4 kondygnacje nadziemne (w tym ewentualne poddasze użytkowe), dla zabudowy garażowej - jedna kondygnacja nadziemna, wysokość nie wyższa niż 6,0m,

e) forma zabudowy – dla zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki nakaz zabudowy pierzejowej,

f) geometria dachów – dachy budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci dachowych głównych w przedziale 30-45 stopni, podane kąty nie dotyczą takich elementów jak daszki nad wejściami, lukarnami; dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki; obowiązuje jednolita kolorystyka pokryć dachowych - naturalny kolor materiału ceramicznego i ewentualnie grafit lub czerń oraz jednolite rozwiązanie materiałowe dla wszystkich nowo realizowanych dachów w granicach działki budowlanej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dopuszcza się dalszych podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub ciągów KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 6 miejsc postojowych, przy czym co najmniej 3 na działce, wliczając w to miejsca w formie garażu w formie obiektu wolnostojącego, bądź wbudowanego w kondygnację podziemną lub parter budynku, dopuszcza się wyłącznie miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

81. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.97.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, o charakterze publicznym w szczególności zespól straży pożarnych, prokuratura:

a) dopuszcza się garaże, magazyny, parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,

b) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, miejsca dla urządzeń sportowo - rekreacyjnych na potrzeby przeznaczenia (plac do ćwiczeń fizycznych);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ul. Kościuszki oraz ul. Lubichowskiej do ochrony, dla uzupełniającej nowej zabudowy oraz rozbudów, przebudów, nadbudów budynków usytuowanych w pierzei ulic ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania i zharmonizowania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

c) w zagospodarowaniu zapewnić możliwość dojazdu do terenu C2.95.U1,U2,

d) dopuszcza się wspólne z terenem C2.95.U1,U2 zagospodarowanie,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach stref ochrony konserwatorskiej: rewitalizacji urbanistycznej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ul. Kościuszki, obowiązują ustalenia §7 ust. 12 oraz strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W" obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne 15m do 3 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca typu garaże, magazyny – 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. Kościuszki,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych, grafitu, czerni;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - ul. Kościuszki i ul. Lubichowskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

82. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.98.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking ogólnodostępny:

a) wyklucza się budynki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości na potrzeby parkingu,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

83. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.99.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego:

a) dopuszcza się parkingi podziemne dla potrzeb terenu,

b) dopuszcza się inne towarzyszące funkcji handlowej usługi komercyjne nieuciążliwe,

c) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rekompozycję i wymianę istniejącego budynku na nową zabudowę, przy sytuowaniu nowej zabudowy dla narożnika ulic Pomorska-Lubichowska ustala się szczególne wymagania architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wzdłuż ulicy Pomorskiej do zachowania,

b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Lubichowskiej, zakaz dojazdu od strony ul. Pomorskiej,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

84. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.100.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, dające się pogodzić z funkcją mieszkalną,

b) dopuszcza się parking, garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się funkcje usługowe uciążliwe typu warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Pomorskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016r.;

13) stawka procentowa: 0%.

85. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.101.IE, C2.105.IE, C2.113.IE, C2.120.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny C2.101, C2.105, C2.113.IE, C2.120.IE położone są w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren C2.101.IE położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16, a także w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

b) teren C2.105.IE położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespół ulicy Chojnickiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 15 oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren C2.113.IE położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza (teren C2.114.ZC) o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

86. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.102.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking ogólnodostępny:

a) dopuszcza się lokalizację przystanku taksówek,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się przekształcenie, rekompozycję i wzbogacenie ternu zielenią, w tym wysoką;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu,

b) wskazany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Al. Niepodległości;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Lubichowskiej lub poprzez dojazdy z sąsiedniego terenu C2.110UC, nie dopuszcza się zjazdów z ul. Aleja Niepodległości,

b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości na potrzeby parkingu, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

87. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.103.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej:

a) dopuszcza się usługi komercyjne w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp.,

b) dopuszcza się funkcje mieszkalne jako uzupełniające np. na wyższych kondygnacjach budynków usługowo-mieszkaniowych,

c) wyklucza się garaże realizowane jako odrębne obiekty, dopuszcza się garaże w kubaturze budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dla pierzei ulicy Lubichowskiej ustala się szczególne wymagania architektoniczne, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – dopuszcza się do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – zabudowa zwarta, tworząca pierzeję wzdłuż ul. Lubichowskiej nawiązującą do sąsiedztwa historycznego,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Lubichowskiej oraz poprzez sąsiedni teren C2.102.KDP,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu wyłącznie jako miejsca w kubaturze budynków, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

88. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.104.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dla pierzei ulicy Lubichowskiej ustala się szczególne wymagania architektoniczne, dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania, ochrony istniejącej zieleni we wnętrzu terenu,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – pierzejowa wzdłuż ul. Lubichowskiej,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

89. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.106.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe oraz usługi generujące wzmożony ruch samochodów i wymagające dużej ilości miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Kościuszki, Chojnickiej do rewaloryzacji i uzupełnienia (w szczególności narożnik ulicy Chojnicka - Lubichowska), dla nowych obiektów wzdłuż tych ulic nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych na sąsiednich działkach,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych,

d) dla nowej zabudowy uzupełniającej sytuowanej wzdłuż pierzei ulicznych ustala się nakaz szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej we wnętrzu kwartału zabudowy,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,10,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – pierzejowa wzdłuż ulic, z dopuszczeniem zabudowy w układzie zwartym, obrzeżnym, tworzące pionową obudowę wnętrza kwartału, z dopuszczeniem bram wjazdowych do wnętrza kwartału,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych, grafitu, czerni;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) opuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

90. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.107.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, w szczególności urząd skarbowy:

a) dopuszcza się parking dla zatrudnionych oraz klientów,

b) wyklucza się budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (osoby niepełnosprawne) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz na sąsiednich ogólnodostępnych parkingach,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

91. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.108.MU.5, C2.112.MU.5, C2.133.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej:

a) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe oraz usługi generujące wzmożony ruch samochodów i wymagające dużej ilości miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) pierzeja ulicy Chojnickiej do rewaloryzacji i uzupełnienia, dla nowych obiektów wzdłuż tej pierzei oraz przebudów, rozbudów, nadbudów wymagane uwzględnienie w projektowaniu kontekstu otoczenia, w szczególności nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych na sąsiednich działkach,

c) dopuszcza się rekompozycję lub usunięcie obiektów dysharmonijnych,

d) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego czy usługowego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

b) część terenu C2.133.MU.5 położona jest w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, dla obszaru w granicach planowanych form ochrony ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, a także ustala się zakaz sytuowania budynków,

c) w terenie C2.133.MU.5 nakaz ochrony zieleni przywodnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową zwartą wzdłuż ul. Chojnickiej, dopuszcza się bramy prowadzące na tyły działek,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z zabudową sąsiednią, w szczególności zabytkową,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na części terenu C2.133.MU.5 występują zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu C2.133.MU.5 zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego,

c) część terenu C2.112.MU.5 położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza (teren C2.114.ZC) o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się ograniczenie miejsc do niezbędnego minimum (miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym ulic sąsiednich oraz na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń 15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) tereny C2.108.MU.5, C2.133.MU.5 położone są w obszarze wskazanym do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) tereny w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

92. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.109.U1,KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej oraz teren obsługi komunikacji-parking:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe jako uzupełniające w formie lokali na wyższych kondygnacjach budynków usługowych,

b) wyklucza się budynki garażowe jako odrębne od budynków głównych, dopuszcza się garaże wyłącznie wbudowane,

c) wyklucza się budynki gospodarcze,

d) wyklucza się usługi uciążliwe oraz generujące wzmożony ruch samochodów i wymagające dużej ilości miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) wskazany, postulowany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenem C2.110.UC;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

93. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.110.UC, C2.111.UC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp., w tym z dopuszczeniem usług handlu w obiektach wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2:

a) w terenie C2.111.UC- targowisko miejskie,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dla budynków sytuowanych w pierzei ulicy Al. Niepodległości ustala się szczególne wymagania architektoniczne,

c) dopuszcza się rekompozycję istniejących budynków, a także zadaszeń straganów targowiska miejskiego w celu podniesienia standardu oraz walorów estetycznych, z uwzględnieniem punktu widokowego wskazanego na rysunku planu w rejonie cmentarza przy ul. Niepodległości;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wskazane wzbogacenie parkingów towarzyszących funkcjom usługowym w zieleń wysoką;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren C2.110.UC położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu C2.111.UC położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, nie dopuszcza się nowych dodatkowych zjazdów z ul. Al. Niepodległości,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

   c) dopuszcza się bilansowanie niezbędnych miejsc postojowych z uwzględnieniem miejsc na sąsiednim terenie ogólnodostępnego parkingu C2.102.KDP i C2.115.KDP,

   d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

   a) tereny w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

94. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.114.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni, cmentarz katolicki „Stary”:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, dopuszcza się sytuowanie obiektów niewielkich gabarytowo, np. obiektów usługowych (typu kiosk uliczny z kwiatami, zniczami) związanych z funkcją terenu, obiektów kultu religijnego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) tereny w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) ustala się nakaz zastosowania uzupełniającej założenie roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

   c) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

   b) obszar cmentarza z murem ceglanym i kaplicą - dawną kostnicą to zabytki figurujące w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25m^2,

   c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - do 5m,

   e) forma zabudowy – dostosowana do charakteru miejsca, z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych,

   f) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub poprzez parking C2.115.KDP,

   b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie; na potrzeby parkowania dopuszcza się wykorzystanie miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

   a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

95. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.115.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking:

   a) dopuszcza się postój dla taksówek,

   b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania zabudowy,

b) teren położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) teren w całości przeznacza się na parking, wymóg realizacji maksymalnie dużej liczby miejsc postojowych przy uwzględnieniu niezbędnej powierzchni zieleni towarzyszącej,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

96. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.116.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej śródmiejskiej, w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp:

a) wyklucza się usługi generujące duży ruch komunikacyjny lub wymagające dużej ilości miejsc postojowych,

b) wyklucza się nowe funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się rekompozycję pierzei ulicy Al. Niepodległości,

c) dla pierzei ulicy Niepodległości ustala się szczególne wymagania architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 80%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna -1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę zwartą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dla potrzeb parkowania dopuszcza się wykorzystanie miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

97. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.117.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, nie dopuszcza się nowych budynków mieszkalnych w strefie od cmentarzy o której mowa w pkt 8,

b) dopuszcza się funkcje usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ochronie podlega pierzeja ulicy 2 Pułku Szwoleżerów oraz ul. Niepodległości (w szczególności rejon skrzyżowania z ul. Jagiełły), dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków ustala się nakaz uwzględnienia w projektowaniu kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej , o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynku zabytkowego, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. 2 Pułku Szwoleżerów,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

98. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.118.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ochronie podlega pierzeja ulicy 2 Pułku Szwoleżerów oraz ul. Al. Niepodległości (w szczególności rejon skrzyżowania z ul. Jagiełły), dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż tych pierzei wymagane uwzględnienie kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązanie do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

c) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejących budynków wzdłuż ul. Al. Nieodległości,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

99. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.119.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

   a) dopuszcza się z jako funkcje uzupełniające usługi w formie lokali wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych lub jako odrębne obiekty usługowe, z zakresu usług komercyjnych,

   b) dopuszcza się garaże i zespoły garaży obsługujących funkcję podstawową,

   c) dopuszcza się zieleń urządzoną, place zabaw, miejsca wypoczynku dla różnych grup wiekowych, urządzenia sportowo-rekreacyjne związane z funkcją mieszkaniową,

   d) wyklucza się usługi uciążliwe, w tym w szczególności warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) nakaz wzbogacenia zagospodarowania terenu o zieleń izolacyjno - krajobrazową, w szczególności sytuowaną wzdłuż ulic, jak na rysunku planu,

   c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg - ul. Jagiełły (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) dla budynku zabytkowego, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę zwartą wzdłuż ul. Piłsudskiego,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych lub grafitowe;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej 1500m^2; dla usług – nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

100. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.121.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, w szczególności z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, istniejąca szkoła:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcją podstawową,

b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się odrębne od budynku głównego budynki dla potrzeb salek sportowych itp.,

d) dopuszcza się parkingi dla obsługi terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynku zabytkowego, figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić zasady jak dla przestrzeni publicznej zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna -1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, dla nowych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy zharmonizowane z zabudową zabytkową,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki nie mniej niż 3,5 miejsca na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5 miejsc,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów nie mniej niż 20;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

   a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

101. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.122.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, śródmiejskiej, wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w formie lokali wbudowanych:

   a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu,

   b) wyklucza się usługi uciążliwe w rodzaju warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi itp.,

   c) ze względu na zabytkowy charakter terenu wyklucza się usługi generujące np. wzmożony ruch pojazdów lub wymagające dużej ilości miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje §7 ust. 1 i 2,

   b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

   c) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

   d) dla budynku zabytkowego Piłsudskiego 3 (dom mieszkalny), wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – dla dz. 442 obr. 17 nie większa niż 30% , dla dz. 443 obr. 17 – nie większa jak w stanie istniejącym w dniu uchwalania planu,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne 12m do 3 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca – do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dla budynków towarzyszących dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – dachy zharmonizowane z zabudową zabytkową,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych, grafitowe lub czarne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników, dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na parkingach ogólnodostępnych w sąsiedztwie, np. w pasach drogowych ulic,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

102. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.123.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec z istniejącym pomnikiem:

a) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej, istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

   b) teren położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

   a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

103. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.124.MU.5, C2.128.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, wielorodzinnej i jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się zieleń urządzoną, parkingi, garaże dla obsługi terenu,

   b) dopuszcza się usługi w postaci lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe lub jako odrębne budynki, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki lub budynku,

   c) dopuszcza się budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu,

   d) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

   b) dla pierzei ulicy Piłsudskiego oraz ulicy Jagiełły - ustala się szczególne wymagania architektoniczne, dla nowych obiektów, rozbudów, przebudów, nadbudów wzdłuż tych ulic ustala się nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków, usytuowanych w granicach terenu i na sąsiednich działkach,

   c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy sąsiednich działek budowlanych,

d) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego – mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego czy usługowego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg - ul. Jagiełły (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne,

b) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni we wnętrzach kwartału zabudowy C2.124.MU.5;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wzdłuż ul. Piłsudskiego w terenie C2.124.MU.5 zabudowa pierzejowa zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne, w pierzejach ulic zharmonizowane z zabudową zabytkową,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zalecane zachowanie, ochrona historycznego podziału parcelacyjnego, nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanych działek;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, z wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

104. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.125.U2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, komercyjnej oraz o charakterze publicznym (usługi administracji - ZUS), w tym na dz. 23/5 obr. 17 dopuszcza się sytuowanie myjni bezdotykowej samochodowej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcją podstawową i prowadzoną działalnością,

b) dopuszcza się garaże i parkingi związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) ustala się dla pierzei ul. Piłsudskiego - szczególne wymagania architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – dachy zabudowy uzupełniającej zharmonizować z zabudową sąsiednią zabytkową, wskazane dachy strome o nachyleniach 25-40stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

105. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.126.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji, stadion sportowy z zapleczem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 2%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 0,04,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w pasach drogowych sąsiednich ulic;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

106. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.127.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych nieuciążliwych, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń wysoka we wnętrzu kwartału do zachowania, ochrony, wzmocnienia,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego – mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

107. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.129.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z obsługą terenu,

b) dopuszcza się usługi wyłącznie jako nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wbudowane, nie wymagające większej liczby miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wymagane uwzględnienie kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązanie do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków; nakaz zachowania bliźniaczej formy budynków,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – zabudowa bliźniacza,

f) geometria dachów – dachy strome, o nachyleniach 40-50 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniu elewacji drewno, w dachach pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych lub grafitowe;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane, nakaz zachowania historycznej parcelacji;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

108. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.130.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, opieki społecznej:

a) dopuszcza się funkcje dopuszczalne uzupełniające - mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcją podstawową,

b) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego - bursa, internat itp.,

c) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze dla obsługi terenu, parkingi,

d) dopuszcza się zieleń i urządzenia sportowo-rekreacyjne towarzyszące funkcjom oświatowym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) dla budynku zabytkowego, ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować i urządzić wg zasad określonych dla przestrzeni publicznych zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

109. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.131.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i rzemiosłem usługowym:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z obsługą terenu,

b) wyklucza się usługi uciążliwe oraz wymagające dużej liczby miejsc postojowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działki z zachowaniem warunków przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zieleń istniejąca wysoka do ochrony i zachowania;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 9m wysokości,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów –dachy dwuspadowe o nachyleniu 30-45 stopni lub jednospadowe,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na terenach o spadku powyżej 15% przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy wykonać badania geologiczno - inżynierskie, hydrologiczne i inne niezbędne w zakresie stateczności terenu i wpływu wód powierzchniowych i podziemnych dla całego zbocza a nie tylko dla obszaru posadowienia budynku, w celu zastosowania odpowiednich środków i rozwiązań technicznych zabezpieczających zbocze przed osuwaniem się mas ziemnych;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych ciągów pieszo-jezdnych KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) w części teren znajduje się w obszarze wskazany do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru wskazano na ideogramie 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

110. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.132.ZE,IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej, ekologicznej oraz teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę - istniejące studnie ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej:

a) wyklucza się sytuowanie budynków, dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) ustala się nakaz ochrony zieleni przywodnej,

c) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

d) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 90% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się, zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

c) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego,

d) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, wskazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne prawa wodnego;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez ciąg pieszo-jezdny KDX,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) w części teren znajduje się w obszarze wskazany do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zasięg obszaru pokazano na ideogramie nr 2,

b) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

111. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.134.IW, C2.138.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę - w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody "Wierzyca" oraz ochrony bezpośredniej ujęć:

a) dopuszcza się - zieleń ekologiczną, nieurządzoną,

b) dopuszcza się w terenie C2.134.IW uprawy ogrodnicze poza granicą strefy ochrony pośredniej ujęć wód „Wierzyca”,

c) wyklucza się sytuowanie nowych budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) istniejąca zieleń do zachowania, ochrony, wzmocnienia,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg trasy pieszej turystycznej ze ścieżką przyrodniczą, jej orientacyjny przebieg pokazano na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”,

b) ustala się nakaz ochrony zieleni przywodnej,

c) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90% powierzchni terenu,

e) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położone są strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu,

c) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

d) w zagospodarowaniu zapewnić dostęp do brzegu rzeki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych prawa wodnego,

e) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, wskazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne prawa wodnego,

f) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Wierzyca” obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne oraz ustalenia §9 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległego ciągu KDX,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

112. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.135.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe związane z obsługą terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) w części teren położony w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 15,

b) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust 9,

c) dla budynków zabytkowych, ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne 10m do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

113. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.136.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w gaz, stacja redukcyjna gazu:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -0,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 4m,

e) forma zabudowy – wg potrzeb technologicznych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymaganiami technicznymi oraz przepisami odrębnymi,

b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez teren C2.137.U1,U2,

b) miejsca postojowe - wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

114. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.137.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, komercyjnej oraz o charakterze publicznym:

a) dopuszcza się funkcje dopuszczalne uzupełniające - mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z funkcją podstawową,

b) dopuszcza się parkingi, garaże oraz budynki gospodarcze dla obsługi terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków, o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9,

b) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 10,5m dla budynków głównych do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych lub wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

115. **Dla terenu oznaczonego symbolem C2.139.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami towarzyszącym, rzemiosłem usługowym (istniejące usługi kamieniarskie):

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe,

b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze związane z obsługą terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren w granicach obszaru śródmiejskiego,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicy strefy ochrony konserwatorskiej - rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Chojnickiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 15;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna – 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną miasta poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy miejskiej, takich jak cegła, kamień lub tynk, dla dachów stromych pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych lub grafitowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej A, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji wg uchwały Nr XXV/230/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej C3 – Centrum część południowa

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.1.ZP, C3.2.ZP, C3.8.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce:

a) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem niewielkich typu kiosk ruchu itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 90% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie, odległości od dróg dopuszczonych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20m^2,

c) intensywność zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.3.U1, C3.10.U1, C3.77.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową,

b) dopuszcza się usługi handlu, biurowe, rzemiosła usługowego itp.,

c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0,10, maksymalna -2,10,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – dopuszcza się formę zwartą, pierzejową,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.4.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, usługi komercyjne w tym z zakresu handlu:

a) dopuszcza się myjnie samochodowe i inne nieuciążliwe usługi obsługi samochodów, stacja diagnostyczna itp.,

b) wyklucza się warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości,

c) wyklucza się funkcje mieszkalne,

d) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna –0,10, maksymalna -1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.5.KDP,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, w szczególności parkingi, zespoły garaży;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję istniejących obiektów i wymianę na nowe w celu poprawy standardów estetycznych i użytkowych,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową lub uzupełnienie zielenią towarzyszącą;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów, odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla działek pod garażami do 100%, dla pozostałych -70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna –0,10, maksymalna -1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne pod względem materiałowym i kolorystycznym oraz formy architektonicznej dla całego zespołu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.6.IE, C3.12.IE, C3.29.IE, C3.35.IE, C3.39.IE, C3.48.IE, C3.57.IE, C3.62.IE, C3.64.IE, C3.70.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren C3.29.IE położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji ul. Lubichowskiej §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

   b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) tereny C3.6.IE, C3.12.IE, C3.70.IE położone są w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

   b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.7.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze,

   b) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych wbudowanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe o nachyleniach połaci 40-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Pelplińskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.9.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego przedszkola,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego budynku,

b) wskazane uzupełnienie zagospodarowania odpowiednio komponowaną zielenią towarzyszącą;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się; na potrzeby parkowania dopuszcza się korzystanie z ogólnodostępnych miejsc w sąsiednim przyległym pasie drogowym;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.11.MW.1, C3.56.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów, zieleni osiedlowej, placów zabaw, niewielkich urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dz. nr 2 obr. 23 uznaje się za zgodną z planem, z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowy do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - dla C3.11.MW.1 nie większa niż 25%, dla C3.56.MW.1 – nie większa jak 45%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne w zabudowie wielorodzinnej do 16m – do 5 kondygnacji nadziemnych, budynki w zabudowie jednorodzinnej do 10m, dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z istniejącą zabudową, w tym płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2; nie dotyczy wydzieleń pod garaże;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów min 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.13.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parkowej, skwer, zieleniec:

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) istniejący pomnik św. Wojciecha – do ochrony i zachowania;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) teren położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub ciągu pieszo-jezdnego KDX,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.14.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i kultu religijnego, zespół kościoła oraz ośrodka parafialnego z zielenią parkowo-ogrodową:

a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi parkingów,

b) jako funkcje uzupełniające, dopuszczalne, ustala się usługi z zakresu opieki społecznej, oświaty i wychowania,

c) dopuszcza się funkcje mieszkalne i mieszkalnictwa zbiorowego związanego z funkcją podstawową,

d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych wyłącznie na czas imprez i uroczystości okolicznościowych związanych z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych,

b) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej,

c) w zagospodarowaniu i zabudowie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) budynek kościoła pw. Św. Wojciecha wraz z otoczeniem – zabytek wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust.1 i 2, granice terenu objętego ochroną pokazano na rysunku planu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować zgodnie z wymogami określonymi dla przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowej uzupełniającej zabudowy do 12m do maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze itp. - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – dostosowana do charakteru terenu, jednorodna pod względem rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla całego zespołu zabudowy w otoczeniu kościoła,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, według wytycznych konserwatorskich,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodna pod względem rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla całego zespołu zabudowy w otoczeniu kościoła;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podział lub scalanie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, granice strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.15.MW.1, C3.16.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się parkingi, zieleń osiedlową, place zabaw dla dzieci,

b) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty, w tym zbiorcze garaże wielostanowiskowe,

c) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające niewielkie obiekty usługowe nieuciążliwe - wbudowane w budynek wielorodzinny lub jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) preferowana lokalizacja usług - w parterach,

b) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej,

c) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,

e) dla nowych budynków sytuowanych w pierzei ul. Kopernika ustala się nakaz szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 14m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – pierzejowa wzdłuż ul. Kopernika,

f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren C3.15.MW.1 położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, granice strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.17.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia:

   a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się rewaloryzację narożnika ul. Jana Pawła II i ul. Kopernika,

   b) w ramach powierzchni biologicznie czynnej wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazową wzdłuż ulic;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymagania jak dla przestrzeni publicznych zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% dla przedszkola, 5% dla usług opieki zdrowotnej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.18.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parkingi ogólnodostępne z zielenią towarzyszącą:

a) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych,

b) nie dopuszcza się sytuowania budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zieleń istniejąca wysoka do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 10% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.19.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej – usługi o charakterze publicznym w szczególności dom kultury, usługi edukacji, rozrywki, gastronomii oraz towarzyszące usługi komercyjne nieuciążliwe:

a) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą sezonowych i okolicznościowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych,

b) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, ochrony i wzmocnienia,

b) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem C3.20.ZP,US;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować z uwzględnieniem wymagań jak dla przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15; dopuszcza się bilansowanie potrzeb z uwzględnieniem sąsiednich parkingów ogólnodostępnych,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) wymagane wskazanie miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.20.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec , miejsce wypoczynku dla różnych grup wiekowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych – między innymi plac zabaw dla dzieci, siłownia zewnętrzna, skate park, ścieżki piesze i rowerowe, amfiteatr:

   a) dopuszcza się altany wypoczynkowe, zaplecze sceny amfiteatru, urządzenia sanitarne -toalety publiczne itp. obiekty związane z przeznaczeniem terenu,

   b) wyklucza się parkingi dla samochodów,

   c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą sezonowych i okolicznościowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania, ochrony i wzmocnienia,

   b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem C3.19.U1,U2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 20% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczna w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – łącznie nie większa niż 600m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,02,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m – 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg publicznych poprzez sąsiednie tereny np. C3.18.KDP,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca postojowe dla samochodów w granicach terenu, na potrzeby parkowania dopuszcza się korzystanie z sąsiednich ogólnodostępnych parkingów,

c) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.21.MU.5 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową, bez określania wzajemnych proporcji w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się garaż w tym w formie zespołu, parkingi dla obsługi terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z funkcją mieszkaniową,

d) wyklucza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagane w zagospodarowaniu i zabudowie zachowanie, ochrona i podkreślenie pierzei ulicznej ul. Jana Pawła II i ul. Pomorskiej,

b) dopuszcza się rekompozycję i usunięcie obiektów dysharmonijnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%, dla działek pod garażami do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 2,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ulic, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane w ramach zespołu tworzącego pierzeję uliczną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.22.ZP, C3.25.ZP, C3.26.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, park, skwer, zieleniec:

a) wyklucza się sytuowanie budynków,

b) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni działki;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.23.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parking, istniejący zespół garaży;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 65%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,65,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5m - 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z dróg publicznych poprzez sąsiednie tereny oraz przyległy ciąg pieszo-jezdny KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) obszar wskazany docelowo do przekształceń funkcjonalnych;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.24.U2,U1,KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym oraz zabudowy usługowej komercyjnej z towarzyszeniem parkingu ogólnodostępnego:

a) dopuszcza się garaż wielopoziomowy,

b) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą sezonowych i okolicznościowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych,

c) wyklucza się usługi uciążliwe typu warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż ul. Pomorskiej ustala się nakaz szczególnych wymagań architektonicznych,

b) zagospodarowanie terenu wzbogacić zielenią towarzyszącą;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 15m do 4 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę tworzącą pierzeję wzdłuż ul. Pomorskiej,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zapewnienie dojazdu do terenu C3.23.KDP;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie terenu jako ogólnodostępnego parkingu z zakazem sytuowania budynków;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren wskazany do docelowych przekształceń w teren usługowy;

13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.27.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z towarzyszeniem zieleni – w szczególności istniejąca szkółka roślin ozdobnych:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne istniejące oraz nowe wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) wyklucza się nowe budynki garażowe i budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz zharmonizowania z chronionymi zabytkowymi obiektami,

b) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynku zabytkowego, wskazanego na rysunku planu jako obiekt ujęty w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

c) dla budynku mieszkalnego przy ul. Lubichowskiej 9 (dawna willa Gussmanów z zabudowaniami gospodarczymi) – wskazanego na rysunku jako obiekt proponowany do wpisu do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową zabytkową chronioną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Lubichowskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.28.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże związane z przeznaczeniem terenu,

c) utrzymuje się istniejące zespoły garaży jako zgodne z planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla uzupełniającej nowej zabudowy oraz rozbudów, przebudów, nadbudów budynków usytuowanych w pierzei ulicy Lubichowskiej - ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania i zharmonizowania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków lub postulowanych do wpisu do rejestru zabytków,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków wskazanych na rysunku planu jako obiekty ujęte w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – zabudowa pierzejowa wzdłuż ulicy,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabytkową zabudową chronioną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu objętego inwestycją, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem sąsiednich terenów, pod warunkiem wykazania prawa do wykorzystanie gruntów na te cele;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.30.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia – przychodnia zdrowia, apteka:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymagania jak dla przestrzeni publicznych zgodnie z §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 85%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Kopernika poprzez drogę wewnętrzną,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystywanie dla potrzeb parkowania ogólnodostępne miejsca w sąsiednich terenach,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, nie mniej jak 2 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.31.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne w formie lokali powyżej parteru;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5 jednak nie mniej jak 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.32.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się nieuciążliwe usługi towarzyszące wbudowane,

   b) istniejące w dniu uchwalenia planu budynki usługowe, w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) w uzupełnieniach, rozbudowach istniejącej zabudowy nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do chronionej zabudowy, w tym także na sąsiednich działkach,

   b) nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego dla jednej działki (obejmuje on gabaryty budynków geometrię dachu, kolorystykę, rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych i pokrycia dachów),

   c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wskazane uzupełnienie zieleni w tym o funkcji izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiedniego terenu zabudowy wielorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

   b) zespół budynków mieszkalnych zabudowy podmiejskiej domów z lat 30 XX w., budynki wskazane na rysunku planu – to zabytki ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

   f) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe, symetryczne, formy zharmonizowane z sąsiednią zabudową zabytkową,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.33.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się parkingi, garaże oraz zespoły garaży, zieleń osiedlową,

b) dopuszcza się niewielkie obiekty usługowe, handlowe itp. dobudowane lub jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,

d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące (usługi, garaże) – 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2, dla usług towarzyszących – nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu zapewnić dojazd do terenu C3.34.U1;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca dla parkowania rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.34.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tern zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe komercyjne oraz o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy, sytuowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 8m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez sąsiedni teren zabudowy wielorodzinnej C3.33.MW.1,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania ogólnodostępnych parkingów w sąsiednim terenie zabudowy wielorodzinnej;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.36.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, park, zieleniec, z usługami z zakresu sportu i rekreacji, dopuszcza się place gier i zabaw, małe boiska:

   a) wyklucza się sytuowanie budynków,

   b) dopuszcza się altany i wiaty wypoczynkowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni działki;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy – powierzchnia dla pojedynczych altan, wiat nie większa niż 35m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd poprzez przyległy ciąg pieszo-jezdny KDX lub dojazdy w sąsiednim terenie zabudowy wielorodzinnej,

   b) miejsca postojowe -wyklucza się sytuowanie miejsc dla samochodów,

   c) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.37.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, usługi o charakterze publicznym, w szczególności szkoła, przedszkole, ośrodek pomocy społecznej:

   a) dopuszcza się zieleń, urządzenia sportowo-rekreacyjne związane z funkcją, parkingi i garaże dla obsługi terenu,

   b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarować z uwzględnieniem wymagań jak dla przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się ograniczenie miejsc postojowych do niezbędnego minimum - np.1 lub 2 miejsca wyłącznie dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów, dla szkoły min 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.38.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych dobudowanych lub wolnostojących,

b) dopuszcza się parkingi obsługujące funkcję podstawową, zespoły garaży,

c) dopuszcza się place zabaw, zieleńce;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące – do 6m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych KDX,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.40.U1, C3.109.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – dopuszcza się do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.41.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla uzupełniającej nowej zabudowy oraz rozbudów, przebudów, nadbudów budynków usytuowanych w pierzei ulicy Lubichowskiej - ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania i zharmonizowania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków mieszkalnych będących częścią zespołu zabudowy podmiejskiej z lat 30 XX wskazanych na rysunku planu jako obiekty ujęte w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem sytuowania zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, usługi) bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniach 25-45 stopni oraz dachy płaskie, formy zharmonizowane z sąsiednią zabudową, w szczególności chronioną, z zastrzeżeniem iż dla pierzei ul. Kopernika obowiązują dachy strome dwuspadowe symetryczne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.42.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej - usługi bankowe, administracyjne, biurowe, handlowe, gastronomiczne, rzemiosła usługowego itp.:

a) wyklucza się warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę zwartą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystywanie dla potrzeb parkowania sąsiednich ogólnodostępnych parkingów w liniach rozgraniczających ulice,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć minimum 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.43.MN.2, C3.44.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi , w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla uzupełniającej nowej zabudowy oraz rozbudów, przebudów, nadbudów budynków usytuowanych w pierzei ulicy Lubichowskiej - ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania i zharmonizowania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m do 3 kondygnacji, a dla obiektów towarzyszących - 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca; wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.45.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się budynki mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,

b) dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15; dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem ogólnodostępnych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczenia ul. Armii Krajowej,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.46.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne powyżej parteru,

b) wyklucza się budynki gospodarcze, garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 4,5m,

e) forma zabudowy – zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników, dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedztwie;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.47.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych usług wbudowanych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz usług realizowanych w odrębnych budynkach,

b) dopuszcza się sytuowanie parkingów, zespołów garaży, zieleni osiedlowej urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca – 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2; dla usług towarzyszących - nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu zapewnić dojazd do terenu C3.49.U1 oraz C3.53.MN.3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.49.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tern zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe komercyjne oraz o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy, sytuowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się bezpośrednio przy granicy działki,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 8m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd poprzez sąsiedni teren zabudowy wielorodzinnej C3.47.MW.1,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania ogólnodostępnych parkingów w sąsiednim terenie zabudowy wielorodzinnej;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.50.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym w szczególności istniejąca szkoła:

   a) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, urządzenia sportowo-rekreacyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów min 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.51.US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren urządzeń sportu i rekreacji, boiska sportowe, urządzenia siłowni, place zabaw z zielenią towarzyszącą i miejsce wypoczynku:

a) wyklucza się sytuowanie budynków, dopuszcza się altany i wiaty rekreacyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – łącznie nie większa niż 70m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,02,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie,

c) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.52.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi biurowe, rzemiosła usługowego itp.,

b) dopuszcza się zespoły garaży, parkingi,

c) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość zabudowy dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 4,5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.53.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się usytuowanie bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez wydzielone dojazdy w terenach sąsiednich C3.47.MW.1, lub poprzez drogę wewnętrzną KDW,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

42. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.54.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności istniejące przedszkole:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu jak dla przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.55.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

   b) istniejące usługi na dz. 205/9 obr. 22 uznaje się za zgodne z planem, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy do parametrów ustalonych planem,

   c) dopuszcza się budynki gospodarcze oraz garaże związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się rekompozycję istniejących budynków wzdłuż ul. Reymonta;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów z terenów sąsiednich, z drogi wewnętrznej KDW,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.61.KDP, C3.71.KDP, C3.81.KDP, C3.84.KDP, C3.85.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, parkingi i zespoły garaży;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

   b) powierzchnia zabudowy – do 100% dla działek wydzielonych pod garaże,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m- 1 kondygnacja nadziemna,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się,

   g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne pod względem kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych i formy architektonicznej dla zespołu garaży;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny C3.71.KDP, C3.81.KDP, C3.84.KDP, C3.85.KDP znajdują się; w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7, granice strefy pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.58.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

   a) dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych usług wbudowanych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz usług realizowanych w odrębnych budynkach, parkingów, zespołów garaży, zieleni osiedlowej urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca do 6m -1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2; dla usług towarzyszących nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ciąg pieszy, przebieg pokazano na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów, sąsiedniego parkingu ogólnodostępnego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

46. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.59.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, istniejąca placówka pocztowa itp.:

a) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym, w szczególności istniejący dom kultury,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję istniejącej zabudowy, w sytuacji przebudowy , rozbudowy, nadbudowy lub wymiany na nową nakaz szczególnych rozwiązań architektonicznych przy kształtowaniu narożnika ulic;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się formę zwartą, tworzącą pierzeję wzdłuż ulic Kopernika i Reymonta,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić ciąg pieszy , pokazany orientacyjnie na rysunku planu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Reymonta, dróg wewnętrznych KDW,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania miejsc na ogólnodostępnych parkingach w sąsiedniej ulicy,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, minimum 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

47. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.60.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną na wyższych niż parter kondygnacjach,

b) wyklucza się usługi uciążliwe typu warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagana w zagospodarowaniu ochrona i podkreślenie pierzei ulicy Aleja Jana Pawła II, dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu nowej zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wskazane uzupełnienie zagospodarowania zielenią towarzyszącą;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę zwartą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu zapewnić możliwość dojazdu do terenu C3.67.MN.3 oraz parkowania pojazdów na ogólnodostępnym parkingu;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Kopernika i Aleja Jana Pawła II oraz poprzez sąsiedni teren C3.61.KDP (parking, dojazdy),

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

48. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.63.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie nieuciążliwych usług wbudowanych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz usług realizowanych w odrębnych budynkach,

b) dopuszcza się sytuowanie parkingów, zespołów garaży, zieleni osiedlowej urządzonej, placów zabaw i miejsc wypoczynku dla różnych grup wiekowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca – 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2; dla usług towarzyszących - nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych , wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

49. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.65.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej nieuciążliwej, z zakresu handlu, usług ochrony zdrowia, administracji itp.:

a) dopuszcza się jako uzupełniające funkcje mieszkalne na kondygnacjach powyżej parteru,

b) wyklucza się garaże i budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0,10 , maksymalna - 2,10,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość zabudowy dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

50. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.66.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej nieuciążliwej, z zakresu handlu, rzemiosła usługowego, w szczególności istniejąca piekarnia:

a) dopuszcza się jako uzupełniające funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową,

b) dopuszcza się obiekty związane z infrastrukturą techniczną,

c) wyklucza się wolnostojące garaże i budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane, postulowane uzupełnienie zagospodarowania zielenią izolacyjno-krajobrazową od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

51. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.67.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – zabudowa od strony ul. Sienkiewicza do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych, uzupełniająca zabudowa od strony zachodniej- do 6m – jedna kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę szeregową, w formach zwartych , dopuszcza się uzupełnienie zabudowy obiektami usługowymi od strony zachodniej, dostępnymi z sąsiedniego terenu usługowego,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla zespołu zabudowy wymagana jednorodna forma architektoniczna , rozwiązanie kolorystyczne i materiałowe wykończenia elewacji oraz pokryć dachowych, dla rozbudów, uzupełnień zabudowy nakaz zharmonizowania rozwiązań z zabudową istniejącą na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie (wzdłuż tej samej pierzei ulicy);

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Sienkiewicza, a dla towarzyszących uzupełniających usług od strony zachodniej poprzez sąsiedni teren usługowy,

b) miejsca postojowe dla użytkowników funkcji mieszkaniowej sytuować w granicach terenu, wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 dom; dla usług nie ustala się wymaganego wskaźnika dopuszczając wykorzystywanie na cele parkowania sąsiednie ogólnodostępne parkingi, w tym w terenie C3.60.U1;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

52. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.68.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym w tym z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) wyklucza się nowe wolnostojące budynki garażowe oraz gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,5m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – szeregowa, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne dla zespołu zabudowy; nakaz zharmonizowania rozwiązań z zabudową istniejąca na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Sienkiewicza,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

53. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.69.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako towarzyszące wyłącznie usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu; przy czym w zespole zabudowy szeregowej wzdłuż ul. Kopernika dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0,10, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych, dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – szeregowa wzdłuż ul. Kopernika i bliźniacza wzdłuż ul. Konopnickiej,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych ul. Kopernika i ul. Konopnickiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

54. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.72.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.1 wzdłuż ul. Konopnickiej):

a) dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe nieuciążliwe w postaci wbudowanej,

b) dopuszcza się budynki garażowe, zespoły garaży związanych z przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wymianę zabudowy dysharmonijnej, dopuszcza się przebudowy w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze i garaże od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uzupełnienia zagospodarowania terenów zabudowy wielorodzinnej zielenią towarzyszącą, w tym wysoką,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej , granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zabudowie wielorodzinnej wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

55. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.73.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej w szczególności z zakresu handlu detalicznego:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne, garaże i budynki gospodarcze,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego budynku;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć minimum 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

56. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.74.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe obsługujące zabudowę mieszkaniową typu handel detaliczny itp.,

b) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu, zieleń osiedlową, place zabaw dla dzieci,

c) wyklucza się garaże jako odrębne budynki (nie dotyczy istniejących garaży które utrzymuje się jako zgodne z planem), wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

57. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.75.MN.2, C3.79.MN.2, C3.86.MN.2, C3.87.MN.2, C3.88.MN.2, C3.90.MN.2, C3.91.MN.2, C3.92.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się uzupełniające funkcje usługowe nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w postaci wbudowanej lub drobnych usług dobudowanych i wolnostojących,

b) dopuszcza się, garaże oraz budynki gospodarcze związane z obsługą funkcji podstawowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wymianę zabudowy dysharmonijnej, dopuszcza się przebudowy w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, a w terenach C3.75.MN.2, C3.91.MN.2, C3.92.MN.2 dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, dla zabudowy uzupełniającej oraz rozbudów zharmonizowane z dachami istniejącej już zabudowy,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny położone są w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

58. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.76.MW.1, C3.78.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

   a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe towarzyszące, w formie lokali wbudowanych lub jako odrębne obiekty,

   b) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu, zieleń osiedlową, skwery, zieleńce, place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla różnych grup wiekowych, siłownie zewnętrzne, urządzenia sportowo-rekreacyjne, małe boiska itp.,

   c) wyklucza się nowe pojedyncze garaże i zespoły garaży; istniejące garaże utrzymuje się jako zgodne z planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej, rozbudowa istniejącej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

   b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,

   b) wskazane uzupełnienie zieleni, w szczególności przez odpowiednio kształtowaną zieleń izolacyjno-krajobrazową od strony ul. Pelplińskiej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 55%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,75,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 16m do 5 kondygnacji nadziemnych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) tereny położone są w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

59. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.80.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce:

a) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem niewielkich typu kiosk ruchu itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 90% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie dopuszczonych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

d) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

60. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.82.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking z zielenią towarzyszącą:

a) nie dopuszcza się sytuowania budynków innych niż portiernia, sanitariaty, stacje transformatorowe itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka, w szczególności wzdłuż ulicy oraz wzdłuż granic z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi do zachowania i ochrony;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - budynki o pow. zabudowy nie większej jak 35m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5m – obiekty parterowe,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

61. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.83.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w gaz, stacja redukcyjna gazu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi, parametry i forma zgodnie z potrzebami technologicznymi,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych dla sieci gazowych,

b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi wewnętrznej,

b) nie określa się wymaganych wskaźników dla miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

62. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.89.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, park, zieleniec, z usługami z zakresu sportu i rekreacji:

a) dopuszcza się place gier i zabaw, małe boiska, altany, wiaty,

b) dopuszcza się sytuowanie budynku świetlicy, klubu, obiektu gastronomicznego itp.,

c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów związanych z obsługą sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz realizacji zieleni uzupełniającej, nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, wielopiętrowej, planowo urządzonej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 65% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat wypoczynkowych, budynku obsługującego teren nie większa niż 50m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,02,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m – 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Wróblewskiego,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca postojowe dla samochodów,

c) wymagane wyznaczenie miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

63. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.93.MN.2, C3.94.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi , w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla uzupełniającej nowej zabudowy oraz rozbudów, przebudów, nadbudów budynków usytuowanych w pierzei ulicy Ogrodowej oraz ul. Lubichowskiej - ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz uwzględnienia kontekstu otoczenia, w szczególności nawiązania i zharmonizowania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek,

c) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenów położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,10, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących- 1 kondygnacja nadziemna,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, wyklucza się zabudowę szeregową,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

64. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.95.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym – kościół, kaplica, wraz z ośrodkiem parafialnym:

   a) dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z przeznaczeniem terenu,

   b) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zagospodarowanie terenu kształtować jak przestrzeń publiczną , z uwzględnieniem ustaleń §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – kościół nie wyżej jak w stanie istniejącym, z dopuszczeniem lokalnej dominanty (krzyż, wieża, dzwonnica), budynki towarzyszące do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – kształtowana indywidualnie ze względu na specyfikę funkcji,

f) geometria dachów – formy dowolne, kształtowane indywidualnie ze względu na specyfikę funkcji,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - ul. Okrężna lub wydzielonych dojazdów w terenach sąsiednich,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników, dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb parkowania ogólnodostępnych miejsc usytuowanych w sąsiednich ulicach;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

65. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.96.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się garaże, wyłącznie jako wbudowane,

c) wyklucza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – zabudowa zwarta, szeregowa,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Lubichowskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

66. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.97.MN.2, C3.102.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze towarzyszące,

c) funkcje i obiekty wykluczone: warsztaty samochodowe- blacharskie i lakiernicze oraz usługi o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż pierzei ul. Lubichowskiej ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków , wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust.7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – pierzejowa wzdłuż ulicy Lubichowskiej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, dla budynków sytuowanych w pierzei ulicy zharmonizowane z sąsiedztwem, w szczególności z budynkami objętymi ochroną,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

67. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.98.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, usługi handlu, gastronomia, rzemiosło usługowe, usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

a) dopuszcza się usługi o charakterze publicznym,

b) wyklucza się usługi uciążliwe, garaże jako odrębne obiekty,

c) dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0,10, maksymalna – 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – zwarta, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne pod względem formy, rozwiązań materiałowych i kolorystyki dla całego zespołu zabudowy,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Okrężnej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników dopuszcza się sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystywanie miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy na ogólnodostępnych parkingach;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

68. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.99.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

69. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.100.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (istniejące Osiedle 60-lecia):

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe komercyjne oraz o charakterze publicznym, realizowane jako lokale wbudowane lub jako odrębne obiekty,

b) dopuszcza się sytuowanie: parkingów obsługujących funkcję podstawową, zespołów garaży, zieleni osiedlowej, placów zabaw dla dzieci, miejsc do wypoczynku dla różnych grup wiekowych,

c) dopuszcza się urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej związanej z gospodarowaniem wodami opadowymi;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) dopuszcza się uzupełnienie zieleni osiedlowej,

b) nakaz realizacji wskazanego na rysunku planu pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ul. Aleja Niepodległości;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki wielorodzinne do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące – do 6m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej – 1500m^2; dla pozostałych funkcji towarzyszących - nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

70. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.101.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz o charakterze publicznym, nieuciążliwej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – handel, usługi kultury, administracji, finansowe, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, apteka, rzemiosło usługowe itp.:

a) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 75%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna 3,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla nowych lub nadbudowywanych budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, do 12m, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych ciągów pieszo-jezdnych KDX lub dojazdami w sąsiednim terenie mieszkaniowym C3.100.MW.1,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystanie parkingów ogólnodostępnych w sąsiednim terenie mieszkaniowym C3.100.MW.1;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

71. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.103.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż pierzei ul. Lubichowskiej ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

b) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ulicy;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla nowych budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m do 3 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – pierzejowa wzdłuż ulicy Lubichowskiej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w zabudowie wzdłuż ulicy Lubichowskiej w wykończeniach elewacji nakaz stosowania cegły, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

72. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.104.IE, C3.108.IE, C3.114.IE, C3.124.IE, C3.125.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren C3.125.IE położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu C3.114.IE położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

73. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.105.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowych obiektów oraz rozbudów istniejących budynków wzdłuż pierzei ul. Lubichowskiej oraz na narożniku Lubichowska - Al. Niepodległości ustala się szczególne wymagania architektoniczne, nakaz nawiązania do wyróżnionych w rysunku planu budynków o wartościach historycznych, figurujących w ewidencji zabytków,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej zieleni i drzewostanu, zwłaszcza wewnątrz kwartału zabudowy oraz wzdłuż ulicy;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji - obejmującej zespół ul. Lubichowskiej, o granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 16,

b) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy strome, nawiązujące do wskazanych na rysunku planu obiektów zabytkowych,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

74. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.106.U1,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dach stromy o nachyleniu 30-40 stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez dojazdy w sąsiednim terenie mieszkaniowym,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnych parkingów w sąsiednim terenie mieszkaniowym;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

75. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.107.U1, C3.110.U1,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne towarzyszące na kondygnacjach powyżej parteru,

b) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna – 3,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15m do 4 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – zwarta,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren C3.110.U1,MW.1 położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez tereny sąsiednie,

b) dopuszcza się miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnych parkingów terenie sąsiednim mieszkaniowym C3.100.MW.1;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

76. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.111.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni - cmentarz czynny (katolicki „Nowy”):

a) dopuszcza się sytuowanie niewielkich gabarytowo obiektów usługowych typu kiosk uliczny związanych z funkcją terenu, kapliczka itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

a) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na min 20% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w pasach drogowych sąsiednich ulic oraz w terenach sąsiednich;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

77. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.112.MN.2, C3.121.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze,

b) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

c) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregowa i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu C3.112.MN.2 położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

78. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.113.U1, C3.118.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności z zakresu handlu:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego budynku w terenie C3.113.U1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m do 4 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren C3.113.MN.2 oraz częściowo C3.118.U1 położone są w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

79. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.115.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu, parkingi, place;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy –budynki główne do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, jednak wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

80. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.116.MN.2, C3.117.MN.2, C3.119.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze,

b) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

c) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

d) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wymianę zabudowy dysharmonijnej, dopuszcza się przebudowy w celu podniesienia standardów technicznych i estetycznych,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

c) utrzymać zasadę zagospodarowania: budynek mieszkalny od frontu, część ogrodowa z tyłu działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 13m do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne, dla budynków sytuowanych wzdłuż ulic zharmonizowane z sąsiedztwem,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – wskazane jednorodne rozwiązania dla całej pierzei ulicznej pod względem kolorystyki pokryć dachowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenów C3.116.MN.2 i C3.119.MN.2 położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

81. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.120.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynku zabytkowego ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne 10,5m do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) przy sytuowaniu usług w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

82. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.122.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole, ośrodek zdrowia itp.:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu uwzględnić zasady jak dla przestrzeni publicznych wg §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

83. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.123.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce oraz usług sportu i rekreacji:

a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placu zabaw, miejsca wypoczynku dla rożnych grup wiekowych, siłowni itp.,

b) dopuszcza się altany i wiaty wypoczynkowe, wyklucza się budynki,

c) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą sezonowych i okolicznościowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych realizowanych wyłącznie na czas imprez;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wskazane wzbogacenie terenu odpowiednio komponowaną zielenią zróżnicowaną morfologicznie, planowo urządzoną,

b) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania,

c) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 65% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – altany, wiaty o powierzchni nie większej jak 35m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez sąsiedni teren mieszkaniowy C3.100.MW.1 lub z sąsiednich dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca dla samochodów,

c) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 5 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

84. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.126.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec:

a) wyklucza się zabudowę;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 95% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub poprzez sąsiednie tereny,

b) miejsca postojowe -wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

85. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.127.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne towarzyszące, integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne usługowo-mieszkaniowe do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące do 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej B, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

86. **Dla terenu oznaczonego symbolem C3.128.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, w szczególności stacja paliw, myjnia schodowa, parking;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m – 1 kondygnacja nadziemna,

   e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 6 miejsc,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, nie mniej niż 1 miejsce;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 21. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej D1 – Zachód część północna

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.1.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę - w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wierzyca”:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, w szczególności realizację nowych otworów studziennych ujęcia oraz towarzyszącą zieleń naturalną, ekologiczną,

   b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nakaz podporządkowania zagospodarowania i użytkowania terenu funkcji ochronnej ujęcia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) teren w granicach postulowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu, granice pokazano na rysunku planu,

   b) teren w granicach obszaru Natura 2000 „Doliny Wierzycy” PLH 220094, obowiązują przepisy odrębne oraz §6 ust. 1 i 2,

   c) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej innymi niż określona w pkt 3;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) zakaz sytuowania zabudowy,

   b) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (destylarni) - obowiązują ustalenia §11 ust. 7,

   c) na części terenu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zasięgi obszarów pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

   d) w granicach strefy ochrony pośredniej obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §9 ust. 6; w strefach ochrony bezpośredniej ujęć obowiązują przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległej drogi publicznej dojazdowej KDD,

   b) miejsca postojowe – wyklucza się poza niezbędnymi dla obsługi urządzeń;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.2.US,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług o charakterze publicznym z zakresu rekreacji i wypoczynku oraz sportu, z zielenią towarzyszącą, tradycyjne miejsce wypoczynkowe tzw. „Piekiełki”:

   a) dopuszcza się baseny letnie odkryte rekreacyjne wraz z towarzyszącymi urządzeniami kompleksu wodnego, place zabaw, niewielkie boiska sportowo-rekreacyjne np. do piłki plażowej, infrastruktura rekreacyjno-sportowa, ścieżki piesze i ścieżki rowerowe, plaża trawiasta, budynki dla obsługi terenu (szatnie, budynek sanitarny, kasy, pomieszczenia dla obsługi np. ratowników), miejsce do piknikowania, teren ogrodzonego wybiegu dla psów itp.,

   b) dopuszcza się, poza strefą ochrony ujęcia, jako uzupełniające, w formie obiektów nie związanych trwale z gruntem, usługi z zakresu gastronomii, kultury, obsługi turystyki - miejsca dla kamperów,

   c) dopuszcza się realizacje nowych otworów studziennych,

   d) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dla wszelkich realizacji zabudowy nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych, uwzględniających ochronę widoku od strony ul. Jagiełły oraz od strony rzeki i ciągu widokowego wzdłuż linii kolejowej wskazanego na rysunku planu,

   b) ustala się nakaz realizacji zieleni towarzyszącej, odpowiednio komponowanej, w tym od strony południowej pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

   c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg szlaku turystycznego wskazanego orientacyjnie na rysunku planu,

   d) istniejąca zieleń wysoka, w szczególności starodrzew wzdłuż drogi wewnątrz terenu prowadzącej w kierunku rzeki, do zachowania i ochrony,

e) nakaz kompleksowego zagospodarowania obejmującego całość terenu, przy czym dopuszcza się etapowanie realizacji;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, granice pokazano na rysunku planu,

b) teren w granicach obszaru Natura 2000 „Doliny Wierzycy” PLH 220094, obowiązują przepisy odrębne oraz §6 ust. 1 i 2,

c) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) nie występują inne niż wymienione w pkt 3 obszary chronione,

b) tradycyjne miejsce rekreacyjne –„Piekiełki”, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego założenia (np. szpaler drzew);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – łącznie w granicach terenu nie większa niż 500m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, do 2 kondygnacji,

e) geometria dachów – formy dowolne, indywidualne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne i zharmonizowane dla całego zespołu zabudowy, z wykluczeniem jaskrawych barw;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (destylarni) - obowiązują ustalenia § 11 ust. 7,

b) teren częściowo leży w granicach strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęcia wód podziemnych "Wierzyca", obowiązują ustalenia §9 ust. 5 i 6,

c) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd – od ul. Ściegiennego poprzez przyległą do terenu drogę publiczną,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzyca”, maksymalnie 20 miejsc,

c) dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem wykorzystania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczenia drogi KDD przylegającej do terenu,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów, minimum 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.3.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, z zakresu gastronomii, handlu detalicznego, obsługi turystyki:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z funkcjami usługowymi;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) nie występują inne niż wymienione w pkt 3 obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane ze stanem istniejącym,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – wyklucza się jaskrawe barwy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (destylarni) - obowiązują ustalenia § 11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej powiązanej z ul. Ściegiennego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.4.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej, związany z zaopatrzeniem w wodę, istniejąca studnia wraz ze strefą ochrony bezpośredniej:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową oraz zieleń;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) nie występują inne niż wymienione w pkt 3 obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej (destylarni) - obowiązują ustalenia § 11 ust. 7,

b) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych "Wierzyca”, obowiązują przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.5.ZE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, niekształtowanej i niekomponowanej, zadrzewienia, zakrzaczenia:

a) wyklucza się zabudowę;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń do ochrony i zachowania, teren stanowi element osnowy ekologicznej miasta, obowiązują ustalenia §6 ust. 1 i 2,

b) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”, granice pokazano na rysunku planu,

c) teren w granicach obszaru Natura 2000 „Doliny Wierzycy” PLH 220094, obowiązują przepisy odrębne oraz §6 ust. 1 i 2,

d) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na części terenu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zasięgi obszarów pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

b) na części terenu występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd, dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, a także poprzez sąsiednie tereny,

b) miejsca postojowe - wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.6.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: zieleni parkowej urządzonej - park leśny, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, rekreacji i sportu:

a) dopuszczalne formy zagospodarowania - zieleń naturalna, na fragmentach zieleń kształtowana, komponowana, ciągi spacerowe i trasy rowerowe, miejsca wypoczynku, wiaty i altany rekreacyjne, ścieżki zdrowia, punkty obserwacji przyrody, ścieżki edukacyjne, otwarte terenowe urządzenia sportowe, place do gier i zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe oraz do organizacji imprez plenerowych itp.,

b) dopuszcza się amfiteatr terenowy,

c) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania,

b) dopuszczalne jedynie niewielkie zmiany rzeźby terenu,

c) obszar dawnego wyrobiska do rekultywacji (granice obszaru wskazanego do rekultywacji pokazano na ideogramie nr 2 stanowiącym załącznik do rysunku planu),

d) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić przebieg szlaku turystycznego pieszo-rowerowego o trasie pokazanej orientacyjnie na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w części położony w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Wierzycy" PLH220094, obowiązują w tych granicach przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 1 i 2,

b) tereny położone w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy", granica pokazana na rysunku planu,

c) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

d) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymienione w pkt 3;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ciągi piesze tworzące główny układ obsługi terenu dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych; uwzględnić ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla pojedynczych altan nie większa niż 50m^2, dla wiat nie większa niż 100m^2 dla pojedynczego obiektu,

c) intensywność zabudowy – nie określa się,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) na części terenu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zasięgi obszarów pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 1 i 2,

c) na części terenu występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6,

d) uwzględnić w zagospodarowaniu wymóg zapewnienia dostępu do wody zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy prawo wodne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania – naturalna zieleń - łąki, zadrzewienia, bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów, a także poprzez sąsiednie tereny,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; ilość miejsc ograniczyć do niezbędnego minimum, miejsca sytuować w sąsiedztwie dojazdów do terenu i powiązać ze ścieżkami pieszymi,

c) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów usytuowane w miejscach wypoczynku;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia:

a) teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz służący do organizacji imprez masowych,

b) teren wyrobisk poeksploatacyjnych w dolinie Wierzycy proponowany docelowo do przekształceń i rekultywacji w kierunku leśno-krajobrazowym bądź rekreacyjno-wypoczynkowym, granice obszaru wskazywanego do rekultywacji i przekształceń pokazano na ideogramie nr 2 stanowiącym załącznik do rysunku planu;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.7.MN.2, D1.8.MN.2, D1.12.MN.2, D1.17.MN.2, D1.20.MN.2, D1.21.MN.2 i D1.22.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się towarzyszące budynkom mieszkalnym budynki gospodarcze, garażowe,

b) dopuszcza się nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej usługi wyłącznie jako lokale wbudowane,

c) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu handlu, biurowe, rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

d) utrzymuje się istniejącą w dniu uchwalenia planu zabudowę bliźniaczą, szeregową oraz zabudowę wielorodzinną (teren D1.21.MN.2);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ochronie podlega układ zabudowy, struktura podziału na działki, a także zasada sytuowania budynku głównego od frontu, zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) w głębi działki, w tym bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi,

b) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich,

c) dopuszcza się rewaloryzację zabudowy; dla budynków w pierzei wzdłuż ulic nakaz zharmonizowania rozwiązań pod względem formy, gabarytów, geometrii dachów w celu poprawy estetycznej i rewaloryzacji pierzei ulicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu D1.7.MN.2 położona jest w granicach obszaru Natura 2000;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18,

b) w terenie D1.12.MN.2 dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową w sąsiedztwie, w szczególności dla zabudowy wzdłuż ulic,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren D1.22.MN.2 w strefie oddziaływania linii energetycznej średnich napięć, obowiązują ustalenia §11 ust. 3,

b) w terenie D1.12.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę funkcji mieszkalnych przed uciążliwościami od dróg - (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić § 6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych oraz wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.9.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd poprzez tereny sąsiednie (D1.10.MW.1),

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.10.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się garaże związane z przeznaczeniem terenu oraz drobne obiekty usługowe typu kiosk handlowy, niewielki punkt usługowy o pow. zabudowy do 50m^2, zieleń;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie pojedynczych budynków do ścian szczytowych bez otworów okiennych,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) forma zabudowy – dla towarzyszącej zabudowy usługowej dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna wydzielana działka dla zabudowy wielorodzinnej o powierzchni 1500m^2, dla zabudowy towarzyszącej usługowej 50m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej KDL lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.11.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się funkcję mieszkalną jako towarzyszącą, uzupełniającą,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Jagiełły wymagane uwzględnienie kontekstu otoczenia i zharmonizowanie pod względem formy, gabarytów oraz rozwiązań kolorystycznych i materiałowych z bezpośrednim sąsiedztwem, dopuszcza się rewaloryzację i rekompozycję istniejącej zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, z wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.16.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.14.MW.1,U1, D1.15.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się garaże związane z przeznaczeniem terenu, wyklucza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Jagiełły wymagane uwzględnienie kontekstu otoczenia i zharmonizowanie pod względem formy, gabarytów oraz rozwiązań kolorystycznych i materiałowych z bezpośrednim sąsiedztwem, dopuszcza się rewaloryzację i rekompozycję istniejącej zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

b) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – zabudowa pierzejowa, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiedztwem usytuowanym przy jednej ulicy,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.18.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, parkowej, zieleniec, plac zabaw:

a) wyklucza się sytuowanie nowych budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

c) dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania zielenią komponowaną zróżnicowaną morfologicznie;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat nie większa niż 25m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca postojowe dla samochodów,

c) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych dla rowerów min 5 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.19.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) nie ustala się wymaganych wskaźników miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.23.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie: drobnych obiektów usługowych typu kiosk handlowy, niewielkiego punktu usługowego, garaży i parkingów dla obsługi terenu, zieleni osiedlowej,

b) wyklucza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się jej uzupełnienie poprzez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,

c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem ich sytuowania w liniach rozgraniczających sąsiednich terenów ogólnodostępnych parkingów, w szczególności w terenach D1.24.KDP i D1.25.KDP,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) w zagospodarowaniu wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów min. 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.24.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji – parking, zespoły garaży, w tym garaży wielostanowiskowych, w szczególności dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowanej w sąsiedztwie – D1.23.MW.1:

a) wyklucza się inne poza parkingami i garażami obiekty związane z obsługą samochodów,

b) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

b) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, innymi niż wymieniona w pkt 3; nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – dla działek wydzielonych pod garaże do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 7m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, w tym dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zieleń osiedlowa bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.25.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji – parking, zespoły garaży, w tym garaży wielostanowiskowych:

a) wyklucza się inne poza parkingami i garażami obiekty związane z obsługą samochodów,

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z funkcją podstawową oraz zielenią towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

b) część terenu w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 1 i 2,

c) teren położony w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy”;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej innymi niż wymienione w pkt 3, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – do 70%, przy czym dla działek pod garażami do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 7m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.26.P2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym związanej z obsługą szpitala, oraz zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się garaże, budynki magazynowe, budynki techniczne i usługowe,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne oraz usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej innymi niż wymieniona w pkt 3, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 12m, budynki towarzyszące do 6m, wysokość budowli typu komin – nie określa się, stosownie do potrzeb technologicznych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, poprzez dojazdy w sąsiednich terenach,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.27.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu opieki zdrowotnej i opieki społecznej, z zielenią towarzyszącą, w szczególności szpital:

   a) dopuszcza się sytuowanie lądowiska śmigłowcowego przyszpitalnego dla helikopterów medycznych (nr ewid. wg rejestru lądowisk 389, wpis z 2017r.) – dla terenu lądowiska obowiązują przepisy odrębne,

   b) dopuszcza się sytuowanie usług towarzyszących (np. obiekty handlowe, gastronomiczne, obsługujące użytkowników, administracyjne) o funkcjach nie kolidujących z funkcją podstawową terenu, w formie lokali wbudowanych lub jako odrębne obiekty w granicach terenu,

   c) dopuszcza się parkingi dla użytkowników oraz zatrudnionych, garaże, budynki magazynowe oraz obsługi technicznej związane z przeznaczeniem terenu,

   d) funkcje mieszkalne wyłącznie jako związane integralnie z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) nakaz uwzględnienia zieleni towarzyszącej odpowiednio komponowanej,

   b) zagospodarowanie wokół terenu lądowiska – wyłącznie niska zieleń, nie powodująca ograniczeń;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej innymi niż wymienione w pkt 3, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 25m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 8,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, wysokości dla budowli towarzyszących - nie określa się,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) projektowane budynki i budowle oraz wszelkie obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny w zasięgu powierzchni podejścia do lądowiska projektować z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy – niższe o co najmniej 10m od określonych w dokumentacji lądowiska powierzchni ograniczających,

   b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - ul .dr Balewskiego oraz ul. Ściegiennego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów w pobliżu wejść do budynków szpitalnych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.28.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w zespole zabudowy o wartościach historycznych, tzw. „Abisynia” przy ul. Jagiełły, Piłsudskiego, Magazynowej, Murarskiej, Ściegiennego i Rzecznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.29.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, z zakresu handlu, biur, w szczególności istniejący zakład pogrzebowy:
   a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,
   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,
   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,
   e) geometria dachów – formy dowolne,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,
   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;
11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;
12) inne ustalenia: nie określa się;
13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.30.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług:
   a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych bądź jako oddzielne obiekty,
   b) nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się zarówno budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe jak i usługowe,
   c) dopuszcza się usługi medyczne,

d) wyklucza się usługi uciążliwe,

e) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty, wyklucza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne, przy dachach stromych kalenica równolegle do ul. dr. Kopicza,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.31.MN.3,U1, D1.32.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 8,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniach głównych połaci w przedziale 30-40 stopni, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, kalenica ustawiona równolegle do frontu; dla części garażowych dobudowanych do bryły głównej dopuszcza się dach niższy o zbliżonej geometrii,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.33.MN.2, D1.34.MN.2, D1.35.MN.2, D1.43.MN.2, D1.44.MN.2, D1.45.MN.2, D1.46.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie bliźniaczej i szeregowej:

a) dopuszcza się sytuowanie towarzyszących usług nieuciążliwych, wbudowanych typu biura, sklepik itp.,

b) wyklucza się budynki gospodarcze, wolnostojące garaże;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej: ustala się linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy budynków wzdłuż ulicy; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki wyznacza się jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i kierunek położenia kalenicy względem frontu działki) odpowiednio do zabudowy sąsiedniej,

b) nakaz stosowania jednorodnego charakteru architektonicznego (obejmuje on gabaryty budynków, geometrię dachu, kolorystykę);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w terenie D1.45.MN.2 i D1.46.MN.2 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m - do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – szeregowa, bliźniacza, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne pod względem geometrii w ramach jednego zespołu - szeregu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.36.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, zieleniec, skwer:

a) dopuszcza się plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku,

b) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów w odległościach od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat nie większa niż 25m^2 dla pojedynczego obiektu,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się miejsca dla samochodów,

c) dopuszcza się miejsca do parkowania dla rowerów, nie ustala się wymaganych wskaźników ani ilości miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.37.MN.2, D1.39.MN.2, D1.40.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże,

b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące wyłącznie w formie lokali wbudowanych,

c) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

   f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiedztwem,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) w terenie D1.37.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.38.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

   b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu,

   c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca oraz bliźniacza,

   f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiedztwem,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.41.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych, zabudowa obsługi komunikacji samochodowej (np. stacja paliwowa, stacja obsługi pojazdów, serwisy samochodowe itp.):

   a) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, obiekty i urządzenia technologiczne związane z funkcją podstawową,

   b) dopuszcza się towarzyszące usług gastronomiczne i handlowe,

   c) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki 1 miejsce/100m^2 pow. użytkowej usług, 1miejsce /4 miejsca konsumpcyjne, 1 miejsce/10 zatrudnionych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, min. 5 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.42.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) wyklucza się budynki gospodarcze i garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy -12m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiedztwem,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.47.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, park, skwer:

a) dopuszcza się sytuowanie placów zabaw dla dzieci, altan wypoczynkowych,

b) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

b) dopuszcza się uzupełnienie zielenią towarzyszącą, odpowiednio komponowaną;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach postulowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu, ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

b) teren położony w strefie ochrony ekspozycji obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy – obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

c) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w części położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów budowlanych w odległościach od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pojedynczych altan, wiat nie większa niż 25m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,02,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) ustala się zakaz sytuowania budynków,

   b) na części terenu występują tereny o predyspozycjach do występowania ruchów masowych ziemi, o zasięgu pokazanym orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §11 ust. 6;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe – wyklucza się sytuowanie,

   c) dopuszcza się miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.48.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej, wraz z zielenią towarzyszącą oraz zespołami parkingów i garaży:

   a) dopuszcza się sytuowanie drobnych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%, a dla działek wydzielonych pod garaże do 100%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,10,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 8m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – zabudowa szeregowa, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiedztwem,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul. Droga Nowowiejska poprzez wydzielone dojazdy,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, w garażach i na ogólnodostępnych parkingach, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.50.MN.2, D1.51.MN.2, D1.58.MN.2, D1.59.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w formie wbudowanej, dobudowanej oraz drobnych obiektów wolnostojących typu niewielki punkt usługowy, handlowy, gastronomiczny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu D1.50.MN.2 oraz D1.59.MN.2 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca oraz bliźniacza i szeregowa, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne, dla zespołu zabudowy szeregowej jednorodne pod względem kolorystyki i materiału dla całego zespołu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.49.MN.2, D1.52.MN.2, D1.54.MN.2, D1.55.MN.2, D1.60.MN.2, D1.62.MN.2, D1.66.MN.2, D1.67.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze towarzyszące funkcji podstawowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu D1.49.MN.2, D1.52.MN.2, D1.54.MN.2 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie D1.49.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.56.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług z zakresu usług komercyjnych:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, wbudowane lub dobudowane, a także jako odrębne budynki wolnostojące, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w obrębie jednej działki,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

35. **Dla terenów oznaczonych symbolami D1.53.IE, D1.61.IE, D1.70.IE, D1.82.IE, D1.87.IE, D1.94.IE, D1.98.IE, D1.99.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren D1.53.IE położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.57.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, w tym z zakresu handlu detalicznego oraz obsługi komunikacji, w tym warsztat diagnostyki i napraw pojazdów:

a) wyklucza się nowe funkcje mieszkaniowe, utrzymuje się funkcje mieszkaniowe istniejące,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony zachodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, na granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej, w tym w terenach sąsiednich D1.56.MN.2,U1;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.63.ZP,US, D1.64.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, kortów tenisowych, placów gier i zabaw itp.:

a) dopuszcza się altany, wiaty wypoczynkowe,

b) wyklucza się sytuowanie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

b) dopuszcza się uzupełnienie zielenią towarzyszącą komponowaną;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 65% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg wg przepisów odrębnych,

b) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

c) powierzchnia zabudowy (dla wiat, altan itp.)– powierzchnia zabudowy łącznie do 100m^2,

d) wysokość zabudowy do 5m,

e) geometria dachów – dowolna;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych,

b) miejsca postojowe - wyklucza się miejsca postojowe dla samochodów,

c) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.65.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tern infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w gaz, stacja redukcyjna gazu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, dopuszcza się zieleń niską;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi, parametry i forma zgodnie z potrzebami technologicznymi,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych dla sieci gazowych;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) nie określa się wymaganych wskaźników dla miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.68.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, w szczególności istniejąca piekarnia i związany z nią obiekt handlowy:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dla kominów itp. obiektów dopuszcza się wysokość wynikającą z potrzeb technologicznych,

e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.69.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych komercyjnych oraz o charakterze usług publicznych, parkingów i zespołu garaży obsługujących funkcję podstawową, zieleni osiedlowej, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak małe boiska, place gier i zabaw,

b) dopuszcza się usługi wbudowane jako lokale np. w parterach budynków wielorodzinnych lub jako odrębne obiekty,

c) dopuszcza się zieleń w formie ogólnodostępnych skwerów, zieleńców, ogrodów dziecięcych,

d) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie pojedynczych budynków do ścian szczytowych bez otworów okiennych,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,

d) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony sąsiednich terenów usługowych, objętych odrębnym planem miejscowym, wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w miejscu wskazanym na rysunku planu,

e) nie dopuszcza się sytuowania pojedynczych garaży blaszanych lub innych substandardowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) dopuszcza się uzupełnienie zielenią wysoką oraz komponowaną;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) na części terenu położone są strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej – 1500m^2; dla usług towarzyszących minimum 200m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, a dla usług towarzyszących wg wskaźników jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów – min 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.71.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym, z zakresu oświaty i wychowania, nauki, sportu i rekreacji, edukacji (w tym obiekty kształcenia dodatkowego); w szczególności teren istniejącego zespołu szkolnego z basenem i salą gimnastyczną oraz zespołem boisk terenowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 15m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 6, dodatkowo dla potrzeb obiektów sportowych (basen, sala sportowa, korty itp.) min. 10 miejsc na 1000m^2 pow. użytkowej,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 20 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

42. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.72.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obsługi sąsiedniego osiedla mieszkaniowego,

b) dopuszcza się sytuowanie, jako funkcji towarzyszącej, usług nieuciążliwych komercyjnych, parkingów i zespołu garaży obsługujących funkcję podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położone są strefy ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 16m, do 5 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.73.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni ogrodów działkowych:

a) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób dorosłych, altany ogrodowe,

b) dopuszcza się funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych takich jak place do jazdy na rolkach, siłownie zewnętrzne, itp.; dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych obsługujących teren,

c) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2, na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworzącą infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 65% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych wg §8, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a usytuowanie obiektów budowlanych innych niż altany, wiaty od dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy - pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty) do 50 m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,01,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne, zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) zakaz podziałów na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) nie określa się parametrów i zasad dla scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca parkingowe przeznaczone dla wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego sytuować w ramach terenu ogólnego, nie określa się wymaganych wskaźników,

   c) w ramach terenów ogólnych zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

   d) wymagane min. 5 miejsc parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: teren docelowych przekształceń - w tereny ogólnodostępne zieleni urządzonej, parkowej;

13) stawka procentowa: 0%.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.74.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

   a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług komercyjnych nieuciążliwych,

   b) dopuszcza się zieleń osiedlową, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne takie jak małe boiska, place gier i zabaw,

c) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, w tym usług rzemiosła uznaje się za zgodną z planem, z prawem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy do parametrów określonych planem,

d) dopuszcza się parkingi oraz garaże dla obsługi terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie do ścian szczytowych bez otworów okiennych pojedynczych budynków,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla zabudowy wielorodzinnej do 16m - do 5 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej do 10m maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej – 2000m^2; dla innych rodzajów zabudowy nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług towarzyszących wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dla zabudowy wielorodzinnej wymagane wyznaczenie miejsc do parkowania dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.75.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług komercyjnych nieuciążliwych,

b) dopuszcza się garaże i parkingi dla obsługi terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne 11m – do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące – 5m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

46. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.76.U1,UC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu z dopuszczeniem lokalizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m^2:

   a) wyklucza się funkcje mieszkalne, wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz rozbudowy istniejącego obiektu powodującej powiększenie powierzchni sprzedaży o ponad 5%;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 55%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,65,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m – 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników oraz dopuszcza się bilansowanie potrzeb przy wykorzystaniu miejsc na ogólnodostępnym parkingu usytuowanym w liniach rozgraniczenia sąsiedniej drogi na dz. 294 w obr. 19,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) w zagospodarowaniu wyznaczyć miejsca parkingowe dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

47. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.77.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe,

   b) wyklucza się budynki gospodarcze oraz garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m - do 3 kondygnacji nadziemnych,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

48. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.78.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług komercyjnych:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami,

   b) wyklucza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych i odrębnych garażowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy,

   b) przy realizacji nowej zabudowy nakaz kształtowania narożnika ulic Juranda ze Spychowa - Zblewska z uwzględnieniem szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m- do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych , zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

49. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.79.U1,U2,P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny usługowy oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu i rzemiosła, magazyny, hurtownie:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) dopuszcza się w budynkach usługowych sytuowanie usług handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur, usług drobnych, poradni medycznych, kształcenia dodatkowego itp.,

c) dopuszcza się sytuowanie garaży i parkingów związanych z przeznaczeniem terenu, utrzymuje się istniejący zespół garaży,

d) funkcje i obiekty wykluczone: warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, nadziemne wielopoziomowe garaże;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz zbiornika wodnego,

b) nakaz wzmocnienia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiedniego osiedla mieszkaniowego, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się rekompozycję, rewaloryzację, wymianę istniejących budynków w celu podniesienia walorów i standardów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych usługowych i techniczno-produkcyjnych oraz magazynowych do 15m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże i budynki gospodarcze - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, z nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) dopuszcza się organizację wspólnych parkingów obsługujących różne obiekty w ramach terenu, a dla budynków usytuowanych wzdłuż pierzei ulicy Juranda ze Spychowa dopuszcza się bilansowanie miejsc z uwzględnieniem miejsc w pasie drogowym ulicy,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

50. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.80.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w budynki wielorodzinne lub jako odrębne obiekty,

b) dopuszcza się zespoły garaży, parkingi, dopuszcza się sytuowanie garaży w kondygnacjach podziemnych,

c) dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym,

d) wyklucza się usługi uciążliwe, w tym w szczególności warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję, rewaloryzację istniejącej zabudowy oraz wymianę na nową o funkcjach i parametrach zgodnych z planem,

b) w kształtowaniu pierzei ulicy Juranda ze Spychowa ustala się nakaz szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 3,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy -16m - do 5 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – pierzejowa wzdłuż ul. Juranda ze Spychowa, z dopuszczeniem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działek,

f) geometria dachów – dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki min. 1 miejsc na 1 mieszkanie, a dla usług towarzyszących 8 miejsc na 1000m^2 pow. użytkowej usługi, min. 10 miejsc na 100 osób zatrudnionych,

c) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem miejsc usytuowanych w najbliższym sąsiedztwie w pasie drogowym ul. Juranda ze Spychowa,

d) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

e) w zagospodarowaniu nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

51. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.81.MW.1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów i zespołu garaży obsługujących funkcje podstawową, zieleni osiedlowej,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak małe boiska, place gier i zabaw,

c) usługi z zakresu usług komercyjnych oraz o charakterze publicznym, realizowane jako lokale wbudowane lub jako odrębne obiekty,

d) wyklucza się usługi uciążliwe w tym w szczególności warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości,

e) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dz. 68/10 obr. 21 uznaje się za zgodną z planem, dopuszcza się jej rozbudowy, nadbudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie pojedynczych budynków do ścian szczytowych bez otworów okiennych,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych,

d) dopuszcza się rekompozycję i nadbudowy istniejących budynków na dz. 1/7 obr. 21 oraz rekompozycję lub wymianę budynku na dz. 68/10 obr. 21,

e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni uzupełniającej, w tym wzdłuż ulicy Droga Nowowiejska;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki mieszkalne wielorodzinne do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, pozostałe np. usługowe do 10m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wielorodzinnej 1500m^2, dla pozostałych funkcji nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zabudowie wielorodzinnej nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

52. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.83.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług o charakterze publicznym, z zakresu edukacji, opieki społecznej, w szczególności przedszkole;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 6, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, co najmniej 1 miejsce,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

53. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.84.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług:

a) dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz zachowanych reliktów ogrodu towarzyszącego zabytkowemu budynkowi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) budynek zabytkowy willa z reliktami ogrodu, dawna leśniczówka, Zblewska 8, wskazany na rysunku planu, ujęty w ewidencji zabytków do ochrony – obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów - dachy strome, zharmonizowane z zabudową istniejącą pod względem kolorystyki, materiału,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

h) kolorystyka, materiały – dla nowych budynków uzupełniających zagospodarowanie nakaz stosowania w wykończeniach elewacji cegły lub jasnych tynków, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

54. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.85.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej drobnych usług nieuciążliwych w odrębnych budynkach o pow. zabudowy nie większej jak 100m^2,

b) dopuszcza się parkingi obsługujące funkcję podstawową, zieleń osiedlową, plac zabaw,

c) wyklucza się garaże jako oddzielne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

b) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 2,70,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki wielorodzinne do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca usługowa do 10m - do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów min 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

55. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.86.U1, D1.93.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w szczególności usługi handlu detalicznego, istniejąca cukiernia itp.:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową,

b) wyklucza się garaże i budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna – 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m -do 3kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie D1.86.U1 w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, poprzez dojazdy w sąsiednich terenach, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

56. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.88.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami:

a) wyklucza się budynki garażowe i budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z istniejącą zabudową,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza (teren C3.111.ZC) o szerokości 50m od granic działki cmentarza; w obrębie strefy obowiązują ustalenia jak w §11 ust.5,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

57. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.89.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna -3,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 16m do 5 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15; dopuszcza się bilansowanie potrzeb z uwzględnieniem parkingów ogólnodostępnych sytuowanych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów min 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

58. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.90.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tern zabudowy usługowej – z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, usług biurowych i rzemiosła usługowego:

a) dopuszcza się parkingi dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego budynku;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

59. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.91.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie jako funkcji towarzyszącej usług nieuciążliwych, parkingów i zespołu garaży obsługujących funkcję podstawową, zieleni osiedlowej, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak małe boiska, place gier i zabaw,

b) wyklucza się garaże jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w obrębie istniejących zespołów zabudowy dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przez dobudowanie pojedynczych budynków do ścian szczytowych bez otworów okiennych,

b) wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej wymaga analizy możliwości zapewnienia odpowiednich wskaźników zieleni towarzyszącej oraz zapewnienia miejsc postojowych,

c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zieleni osiedlowej i miejsca placu zabaw dla dzieci dla kilku budynków wielorodzinnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15; dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem miejsc na ogólnodostępnych parkingach w liniach rozgraniczenia sąsiednich dróg,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów min. 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

60. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.92.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, handlu detalicznego w tym usługi motoryzacyjne – wulkanizacja, serwis opon itp.:

a) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową, wyklucza się nowe budynki mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) narożnik ulic Zblewska - Droga Nowowiejska wymaga rewaloryzacji i podniesienia walorów estetycznych, dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejących obiektów,

b) dla rozbudów, nadbudów oraz nowych obiektów sytuowanych wzdłuż pierzei ulic ustala się szczególne wymagania architektoniczne;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – od strony ul. Zblewskiej zabudowę sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych, pozostałe linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

61. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.95.MN.2,U1, D1.96.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w ciepło,

b) dopuszcza się parkingi, zieleń osiedlową,

c) dopuszcza się budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe,

d) wyklucza się nowe budynki gospodarcze oraz garaże jako oddzielne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna – 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń § 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

62. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.97.P3,KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking; dopuszcza się parking kubaturowy dla obsługi sąsiednich terenów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m – do 3kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

63. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.100.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - z zakresu handlu detalicznego, innych usług komercyjnych nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącego budynku;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m – do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników; dopuszcza się wykorzystywanie na potrzeby parkingowe sąsiednich ogólnodostępnych parkingów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

64. **Dla terenu oznaczonego symbolem D1.13.WS plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych, rzeka Wierzyca:

a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z utrzymaniem wód,

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane ze szlakiem kajakowym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren w granicach planowanego powiększenia obszaru chronionego krajobrazu „Doliny Wierzycy”,

b) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obejmującej tereny wzdłuż doliny Wierzycy, obowiązują ustalenia §6 ust. 14,

c) teren w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Wierzycy” PLH 220094, obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6 ust. 1 i 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej innymi niż strefa ochrony ekspozycji wymieniona w pkt 3;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne prawa wodnego oraz ustalenia §9 ust. 2;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 22. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej D2 - Zachód część południowa

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.1.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjne, w szczególności z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła usługowego:

   a) wyklucza się usługi o charakterze publicznym,

   b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych usługowych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

   e) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

   f) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległej drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.2.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

   b) wyklucza się usługi uciążliwe oraz o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 65%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,95,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy:

- wolnostojąca,

- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów –- zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.3.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową oraz zielenią towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić przepisy odrębne dot. sieci i urządzeń gazowych;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – nie przewiduje się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.4.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług komercyjnych:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w budynkach jednorodzinnych lub jako odrębne obiekty, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

a) dla budynków w pierzei wzdłuż ul. Skalskiego nakaz zharmonizowania rozwiązań pod względem formy, gabarytów, geometrii dachów w celu poprawy estetycznej i rewaloryzacji pierzei ulicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż ulic wskazana do ochrony i wzmocnienia jako element izolacji krajobrazowej,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy:

- zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

- dopuszcza się sytuowanie budynków, w szczególności towarzyszących (garaży, budynków gospodarczych) bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od dróg -ul. Żwirki i Wigury KDZ (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.5.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w partery budynku wielorodzinnego,

b) dopuszcza się zieleń osiedlową, place zabaw, parkingi dla potrzeb mieszkańców,

c) wyklucza się zespoły garaży sytuowanych jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się usunięcie, wymianę istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania na cele zabudowy wielorodzinnej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –) zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 13m – do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Kociewskiej lub z ul. Skalskiego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu objętego inwestycją, wskaźnik 0,7msc/1 mieszkanie,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.6.MN.2, D2.9.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu handlu, rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla nowych budynków, rozbudów, w pierzei wzdłuż ul. Dąbrowskiego wymagane zharmonizowanie formy i gabarytów z zabudową istniejącą;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych) do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,

- dopuszcza się sytuowanie budynków, w szczególności towarzyszących (gospodarczych, garaży) bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.7.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy wielorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi towarzyszące niezakłócające funkcji mieszkaniowej sytuowane jako lokale wbudowane usługowe, w tym w parterach budynków,

b) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, place zabaw dla dzieci, parkingi dla mieszkańców oraz użytkowników usług, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się zespoły garaży sytuowanych jako odrębne od budynków mieszkalnych obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej wielowarstwowej wzdłuż granic z terenem D2.8.IW;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 3,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 16m do 5 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.8.IW plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie i zabudowę związane z funkcją podstawową oraz zieleń;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla budowli – do 12m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe - nakaz ograniczenia miejsc postojowych do niezbędnych dla obsługi terenu, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.10.MN.2, D2.11.MN.2, D2.14.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się budynki garażowe związane z obsługą terenu,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla działek zabudowanych w dniu uchwalania planu przy sytuowaniu zabudowy uzupełniającej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek lub w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna -1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, szeregowa,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźnik minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 pow. użytkowej usługi,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.12.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną:

a) dopuszcza się usługi komercyjne i rzemiosła usługowego, nieuciążliwe,

b) dopuszcza się budynki usługowo-mieszkalne bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki usługowe,

c) wyklucza się usługi uciążliwe,

d) wyklucza się budynki gospodarcze i garaże sytuowane jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.13.IE, D2.27.IE, D2.43.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub poprzez teren sąsiedni: D2.13.IE z ul. Żwirki i Wigury, D2.27.IE z ul. Boh. Getta, D2.43.IE – z ul. Broniewskiego,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.15.MN.2, D2.16.MN.2, D2.18.MN.2, D2.19.MN.2, D2.20.MN.2, D2.21.MN.2, D2.22.MN.2, D2.23.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w pierzei wzdłuż ulic Lubichowskiej oraz Kociewskiej dla nowych budynków uzupełniających, rozbudów, nadbudów, przebudów -ustala się nakaz nawiązania formą, gabarytami, geometrią dachów do zabudowy sąsiedniej celem zharmonizowania rozwiązań i podniesienia walorów estetycznych i rewaloryzacji pierzei ulicy,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny D2.15.MN.2, D2.16.MN.2, część D2.18.MN.2, D2.19.MN.2, D2.20.MN.2, D2.21.MN.2, D2.22.MN.2 położone są w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach: Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18,

b) część terenu D2.18.MN.2 w zasięgu zgodnym z rysunkiem planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespól ul. Lubichowskiej, obowiązują w strefie ustalenia §7 ust. 16,

c) w terenie D2.18.MN.2 dla budynków zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wyklucza się nową zabudowę szeregową i bliźniaczą, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5m od granicy i bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z istniejącą sąsiednią zabudową, w szczególności dla budynków w pierzejach ulic,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) D2.23.MN.2 w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

   b) w zagospodarowaniu działek usytuowanych wzdłuż ulicy Lubichowskiej uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.17.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne jednorodzinne, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami,

   b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) część terenu (w zasięgu zgodnym z rysunkiem planu) położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespól ul. Lubichowskiej, obowiązują w strefie ustalenia §7 ust. 16,

   b) budynek Lubichowska 82 - tzw. Ogródek Obywatelski - to budynek zabytkowy proponowany do wpisu do rejestru zabytków, dla budynku obowiązują ustalenia §7 ust. 5 i 6,

   c) dla budynku figurującego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wzdłuż ulic pierzejowa,

f) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe , symetryczne o nachyleniach połaci w przedziale 25-45 stopni oraz dachy płaskie, formy zharmonizowane z bezpośrednim sąsiedztwem pod względem kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu działek usytuowanych wzdłuż ulicy Lubichowskiej uwzględnić ochronę przed uciążliwościami od drogi (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki o podwyższonej izolacyjności akustycznej, uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.24.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi:

a) dopuszcza się obiekty usługowe jako wbudowane, dobudowane do budynków mieszkalnych bądź jako odrębne obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Lubichowskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.25.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się towarzyszące funkcje mieszkalne jako wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy na nową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – dach płaski,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Lubichowskiej,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.26.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, z zakresu administracji, biur, w szczególności - siedziba policji powiatowej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z usługą (służbowe mieszkanie dozorcy itp.),

b) dopuszcza się sytuowanie parkingu, budynków garażowych, magazynowych związanych z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zastosowanie lokalnej dominanty architektonicznej, akcentu architektonicznego podkreślającego lokalizację;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka, zwłaszcza wzdłuż ul. Boh. Getta do zachowania i ochrony;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej- z ul. Bohaterów Getta,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów dla potrzeb pracowników i klientów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.28.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu handlu:

a) nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowych,

b) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjno- krajobrazowej,

b) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia obiektów (np. klimatyzatorów itp.) na elewacjach od strony eksponowanej pierzei wzdłuż ul. Zblewskiej,

c) obowiązuje nakaz szczególnych wymagań architektonicznych dla pierzei ulicy Zblewskiej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne, dopuszcza się dachy płaskie, w tym z attyką,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległej drogi publicznej - ul. Danusi,

b) miejsca postojowe dla lokali handlowych i innych lokali usługowych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, dodatkowo na potrzeby funkcji dopuszcza się wykorzystanie miejsc na ogólnodostępnych parkingach D2.30.KDP oraz D2.32.KDP,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.29.U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i kultu religijnego, zespół kościoła oraz ośrodka parafialnego z zielenią parkowo-ogrodową:

a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla obsługi parkingów,

b) jako funkcje dopuszczalne ustala się usługi z zakresu opieki społecznej, oświaty i wychowania,

c) dopuszcza się funkcje mieszkalne i mieszkalnictwa zbiorowego związanego z funkcją podstawową, wraz z towarzyszącymi im obiektami;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wzdłuż północnej granicy terenu wskazana realizacja wielopiętrowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

b) w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych wymagań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż ul. Boh. Getta do ochrony i wzmocnienia;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9,

b) ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie – otoczeniu zabytkowego cmentarza oraz zabytkowej alei drzew, zagospodarowanie i zabudowa podporządkowane powinny być właściwej ochronie wartości widokowych zabytku;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren w otoczeniu kościoła zagospodarować jak przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od ul. Boh. Getta - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 10%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych – kościelnych - dowolna z dopuszczeniem dominanty wysokościowej w postaci wieży, dzwonnicy, dla pozostałych budynków do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze, itp. - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – indywidualna, dostosowana do specyfiki funkcji,

f) geometria dachów – dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, forma indywidualna dostosowana do charakteru terenu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w zespół zabudowy istniejącej poprzez użycie elementów wykończenia budynków charakterystycznych dla już wzniesionych budynków, takich jak cegła, kamień lub tynk, pokrycia dachów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) parametry przy scaleniach i podziałach - dopuszczalne wydzielanie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Danusi, lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu – wskaźnik min. 10 miejsc/1000m^2 pow. użytkowej kościoła, kaplicy, oraz 3 miejsca/100m^2 pow. użytkowej domu parafialnego, dla funkcji mieszkalnych towarzyszących min. 1 miejsce/1 lokal mieszkanie; dopuszcza się bilansowanie miejsc z uwzględnieniem ogólnodostępnych parkingów w terenach D2.30.KDP i D2.32.KDP,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania rowerów – minimum 10 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.30.KDP, D2.32.KDP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny, ogólnodostępny parking naziemny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wyklucza się sytuowanie budynków,

b) dopuszcza się nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 5% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny zagospodarować, urządzić jak przestrzenie publiczne w rozumieniu planu, dla których obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Danusi,

b) miejsca postojowe dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości jako parkingu,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.31.ZP, D2.33.ZP, D2.35.ZP, D2.39.ZP, D2.44.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren D2.35.ZP położony jest w otoczeniu zabytkowego cmentarza żydowskiego, zagospodarowanie, kompozycja zieleni podporządkowana powinna być wymogom ochrony zabytku;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu D2.35.ZP położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) w zagospodarowaniu terenu D2.35.ZP oraz dla części D2.33.ZP uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.34.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane w partery lub jako odrębne obiekty, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

b) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej, wolnostojących garaży;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę pierzejową zwartą, szeregową, bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-40 stopni, kalenice ustawione równolegle do frontu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 280m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Danusi,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.36.ZC plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni, zabytkowy cmentarz:

a) wyklucza się sytuowanie budynków, dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie i urządzenie podporządkować wymogom ochrony zabytku,

b) ustala się nakaz zastosowania roślinności zróżnicowanej morfologicznie, planowo urządzonej,

c) istniejący drzewostan do ochrony i zachowania;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren zabytkowego cmentarza wpisanego do rejestru zabytków - cmentarz żydowski z aleją przy ul. Bohaterów Getta, obowiązują ustalenia §7 ust. 1 i 2,

b) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz sytuowania budynków,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowych sposobów urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z ul. Boh. Getta,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.37.MN.2, D2.38.MN.2, D2.40.MN.2, D2.41.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych oraz odrębnych od budynków głównych garaży;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) pierzeja ulicy Danusi wymaga szczególnych rozwiązań architektonicznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę szeregową,

f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-40stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie D2.37.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić strefę ochronna od istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.42.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie: garaży dobudowanych lub wolnostojących,

b) wyklucza się budynki gospodarcze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) część działki od strony ulicy, dojazdu zagospodarować jako ogródek reprezentacyjny, ozdobny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca oraz bliźniacza, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu, dla garaży i altan dopuszczalna inna forma dachu w tym jednospadowe i płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.45.MN.3, D2.49.MN.3, D2.52.MN.3, D2.53.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się usługi jako wbudowane, dobudowane bądź jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się sytuowanie garaży dobudowanych lub wolnostojących,

c) nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregowa i bliźniaczą,

f) geometria dachów – zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome o zbliżonych formach,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu terenu D2.53.MN.3 uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.46.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych i usług nieuciążliwych towarzyszących sytuowanych w odrębnych budynkach:

a) dopuszcza się usługi komercyjne oraz o charakterze publicznym,

b) dopuszcza się zieleń osiedlową, place zabaw, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się garaże zbiorcze naziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,70,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych) do 16m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, a dla obiektów towarzyszących typu usługi - wysokość do 8m,

e) forma zabudowy- dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ulicy Danusi,

f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne dla całego zespołu zabudowy objętego jednym pozwoleniem na budowę,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów w ilości minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.47.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, rzemiosło usługowe:

a) dopuszcza się warsztaty obsługi samochodów,

b) dopuszcza się towarzyszącą oraz uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna -0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy, min. 2 miejsca na mieszkanie,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.48.MN.2, D2.50.MN.2, D2.51.MN.2, D2.54.MN.2, D2.55.MN.2, D2.56.MN.2, D2.57.MN.2, D2.58.MN.2, D2.59.MN.2, D2.62.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) dopuszcza się garaże dobudowane lub wbudowane,

c) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej towarzyszącej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane zachowanie zasady usytuowania budynku głównego od frontu, budynków towarzyszących w głębi działki, w tym z dopuszczeniem usytuowania ich bezpośrednio na granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką,

b) od frontu teren działki zagospodarować jako przedogródek, zieleń reprezentacyjna, ozdobna;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – dla D2.62.MN.2 – do 50%, dla pozostałych terenów nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca oraz bliźniacza,

f) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy zharmonizowane z istniejącą sąsiednią zabudową, wskazane dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, wskazane równoległe ustawienie kalenicy względem frontu,

- dachy dla garaży i altan - dopuszczalne jednospadowe i płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach D2.48.MN.2, D2.50.MN.2, D2.51.MN.2 i D2.59.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym wyklucza się nowe zjazdy z drogi krajowej KDGP,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.60.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie garaży dobudowanych lub wolnostojących, altan,

b) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej,

c) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza,

f) geometria dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci przedziale 35-45stopni, kalenica równolegle do frontu, dla garaży i altan dopuszczalna inna forma dachu w tym jednospadowe i płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – w wykończeniach elewacji cegła, jasne tynki, pokrycia dachowe matowe w odcieniach tradycyjnych pokryć ceramicznych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.61.MN.3, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się usługi jako wbudowane, dobudowane bądź jako odrębne budynki,

b) dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane,

c) nie dopuszcza się sytuowania budynków gospodarczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.63.ZP, D2.70.ZP, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem urządzenia placu zabaw, małych boisk sportowych, miejsc wypoczynku:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków zaplecza sanitarno-magazynowego, świetlicy - klubu osiedlowego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren wzbogacić zielenią komponowaną;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 70% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) odległości obiektów od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat nie większa niż 25m^2, powierzchnia budynku towarzyszącego nie większa niż 100m^2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 0,05,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla samochodów - wyklucza się,

   c) wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów w ilości minimum 5 sztuk;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.64.U1,MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, a także zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami i drobną działalnością gospodarczą rzemieślniczą, w szczególności istniejąca stolarnia:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, towarzyszące gospodarcze, garaże,

   b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony,

   b) wzdłuż granic terenu wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wskazany na rysunku planu,

   c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odl. 1,5m od tej granicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w terenie D2.65. MN.2,MW.1;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych, usługowych,) do 12m, a dla obiektów towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż - wysokość do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową istniejącą,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.65.MN.2,MW.1, D2.69.MN.2,MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, bez określania proporcji miedzy rodzajami zabudowy:

a) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi towarzyszące nieuciążliwe w formie obiektów wolnostojących oraz lokali wbudowanych, np. usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego dla obsługi mieszkańców zespołu zabudowy,

b) dopuszcza się zieleń osiedlową i place zabaw, tereny sportowo-rekreacyjne,

c) dopuszcza się jako funkcje uzupełniającą usługi o charakterze publicznym typu żłobek, przedszkole, dom pobytu stałego i dziennego osób starszych, usługi ochrony zdrowia itp.,

d) wyklucza się budynki gospodarcze, magazynowe, samodzielne garażowe, wiaty garażowe, samodzielne wielopoziomowe parkingi nadziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zabudowę tworzącą pierzeję uliczną wzdłuż ul. Zachodniej,

b) nowoprojektowany zespół zabudowy wielorodzinnej zharmonizować ze sobą pod względem form architektonicznych, kolorystyki i rozwiązań materiałowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) na części terenu D2.65.MN.2,MW.1 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – dla zabudowy wielorodzinnej do 16m – do 5 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy jednorodzinnej i usług – do 2 kondygnacji nadziemnych do 10m,

   e) forma zabudowy – w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą, grupową oraz wolnostojącą,

   f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne dla zespołów objętych jednym pozwoleniem na budowę,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, dla usług sytuowanych na oddzielnej działce – 10%,

   h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne dla zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy jednorodzinnej 180m^2 – dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, 400m^2 dla zabudowy wolnostojącej, dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2, dla usług sytuowanych na odrębnej działce – wg potrzeb;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15; dopuszcza się parkingi zbiorcze w kubaturze budynków wielorodzinnych,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

   d) nakaz wyznaczenia w zabudowie wielorodzinnej miejsc do parkowania dla rowerów w ilości minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: wskazane opracowanie koncepcji wstępnej zagospodarowania terenu poprzedzającej podziały geodezyjne terenu;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.67.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.66.ZP, D2.68.ZP, D2.99.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, teren D2.68.ZP z preferencją dla zieleni niskiej:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy dla terenu D2.68.ZP: zieleń, łąki, błonia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie), dojścia, dojazdy gospodarcze, ścieżki piesze i rowerowe, niewielkie terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe,

b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, miejsca do parkowania pojazdów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren D2.99.ZP położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe" oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.71.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wyłącznie jako wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa garaże od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40stopni, z kalenicą równolegle do frontu działki,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.72.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, usługi biurowe, handlu, salon samochodowy z warsztatem serwisowym, stacja kontroli pojazdów, usługi gastronomiczne itp.:

a) dopuszcza się towarzyszące przeznaczeniu jako uzupełniające funkcje mieszkalne,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, magazynowych związanych z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych mieszkalno-usługowych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.73.U1,P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji-warsztat samochodowy, parking, salon samochodowy, handel, usługi gastronomii, rzemiosło usługowe:

a) dopuszcza się istniejące w dniu uchwalenia planu funkcje i budynki mieszkalne, z prawem do ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy do parametrów określonych planem, wyklucza się nowe budynki mieszkalne,

b) dopuszcza się towarzyszące przeznaczeniu budynki gospodarcze, magazynowe, techniczne wiaty itp. obiekty;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki zharmonizować ze sobą np. poprzez elementy wykończenia by tworzyły jednorodny zespół zabudowy,

b) postulowana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,

b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, do 15m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.74.MN.2, D2.76.MN.2, D2.77.MN.2, D2.78.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi , w tym o charakterze publicznym oraz z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu D2.77.MN.2 oraz D2.78.MN.2 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową istniejącą, wskazane dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45stopni, ustawione kalenicą równolegle do frontu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie D2.74.MN.2 w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub z nowo wydzielanych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.75.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług gastronomii, handlu, usług hotelarskich, rzemiosła usługowego, drobnych usług bytowych typu fryzjer, zakład kosmetyczny itp.:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące funkcji usługowej,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, związanych z funkcją podstawową, parkingów,

c) wyklucza się tymczasowe obiekty budowlane oraz budynki gospodarcze, magazyny i wiaty magazynowe, itp. obiekty,

d) wyklucza się warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów oraz usługi o podobnej uciążliwości;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w terenie D2.74.MN.2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,50,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych , zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.79.ZE,ZP, D2.80.ZE,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej o funkcji ekologicznej oraz zieleni urządzonej parkowej (na fragmentach terenu):

   a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z rekreacją takich jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, wiaty rekreacyjne, małe boiska sportowe,

   b) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwieniem wód opadowych, dojazdów gospodarczych i technicznych,

   c) w terenie D2.79.ZE,ZP dopuszcza się sytuowanie zbiornika retencyjnego wód opadowych,

   d) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

   b) istniejące oczka wodne wraz z otaczającą zielenią do ochrony i zachowania,

   c) tereny zagospodarowywać jako elementy osnowy ekologicznej miasta;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) na części terenu D2.80.ZE,ZP położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny zieleni urządzonej należy zagospodarowywać i urządzać zgodnie z wymogami jak dla przestrzeni publicznych, obowiązują dla nich ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów budowlanych w odległościach od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy – dla altan, wiat wypoczynkowo-rekreacyjnych nie większa niż 25m^2,

   c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenia wyłącznie dla urządzeń infrastruktury technicznej i niezbędnych dojazdów gospodarczych;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się rolne użytkowanie terenu, bez wznoszenia budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe dla samochodów - wyklucza się,

   c) w terenach zieleni urządzonej wskazane wyznaczenie miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

42. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.81.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

   b) wyklucza się funkcje usługowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) istniejąca zieleń wysoka do ochrony i zachowania;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia utrzymuje się teren zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, z wykluczeniem sytuowania obiektów hodowli zwierząt;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - z ul Malinowej oraz z wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.82.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, budynki towarzyszące gospodarcze i garaże,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych – z ul. Jeżynowej, dróg wewnętrznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.83.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług komercyjnych:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

b) w budynkach jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania ustala się rolne użytkowanie terenu bez sytuowania budynków i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.84.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się istniejącą zabudowę zagrodową, w której wyklucza się sytuowanie nowych budynków inwentarskich i budowli rolniczych;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych oraz poprzez drogi w sąsiednich terenach D2.85.MN.2,MN.3,U1 oraz D2.83.MN.2,U1,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

46. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.85.MN.2,MN.3,U1, D2.86.MN.2,MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi , działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym oraz zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się dojazdy do sąsiednich terenów,

d) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych z ul. Jeżynowej, dróg wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

47. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.87.MN.2,MN.3, D2.88.MN.2,MN.3, D2.89.MN.2,MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu,

c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony północnej wzdłuż ul. Zblewskiej postuluje się wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

   f) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z zabudową już istniejącą,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenach D2.87.MN.2,MN.3 oraz D2.89.MN.2,MN.3 w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

48. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.90.U1,MN.2, D2.91.U1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej usług - z zakresu handlu, auto-handlu, handlu motocyklami, usług biurowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki,

   b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże, związane z przeznaczeniem terenu,

   c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość zabudowy dla budynków głównych (usługowych, mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy zharmonizowane z zabudową już istniejącą w granicach terenu,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnić §6 ust. 8 pkt 3 oraz przepisy odrębne;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

49. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.92.P2,P3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu, rzemiosła, magazynów, handlu hurtowego, obsługi komunikacji, warsztaty samochodowe - blacharskie i lakiernicze oraz o podobnej uciążliwości, stacje obsługi samochodów oraz usług komercyjnych:

a) dopuszcza się parking, usługi towarzyszące sąsiedniej stacji paliwowej,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych,

c) wyklucza się funkcje mieszkalne oraz usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w pasie szer. min. 3 m,

b) dopuszcza się wspólne z terenem D2.93.P3 zagospodarowanie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych usługowych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości na parking;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

50. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.93.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji, parking, usługi towarzyszące stacji paliwowej:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w pasie szer. min. 3 m,

b) dopuszcza się wspólne z terenem D2.92.P2,P3,U1 zagospodarowanie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 10%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych - Zblewskiej i Jeżynowej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi §14 ust. 10,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 10 miejsc , w tym min. 2 miejsca pojazdów wyposażonych w karty parkingowe;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

51. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.94.MN.2, D2.95.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wyłącznie w formie lokali wbudowanych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: dla D2.94.MN.2 - 0%, dla D2.95.MN.2 – 30%.

52. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.96.ZL plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren lasu:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

b) ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – wyklucza się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

53. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.97.ZE,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej o funkcji ekologicznej lub zieleni urządzonej, parkowej:

a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów związanych z rekreacją takich jak place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe, wiaty rekreacyjne, małe boiska sportowe,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwieniem wód opadowych, dojazdów gospodarczych i technicznych,

c) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu,

b) istniejące oczka wodne wraz z otaczającą zielenią do ochrony i zachowania,

c) tereny zagospodarowywać jako elementy osnowy ekologicznej miasta, obowiązują ustalenia §6 ust. 1 i 2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren w części parkowej zagospodarować zgodnie z wymogami jak dla przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – dla altany, wiaty nie większa niż 25m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,02,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podział na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla samochodów - wyklucza się,

c) w części parkowej wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów minimum 10 miejsc;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

54. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.98.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wyłącznie jako lokale wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

55. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.100.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

   b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

   b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

56. **Dla terenu oznaczonego symbolem D2.101.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wyłącznie jako lokale wbudowane,

   b) dopuszcza się garaże dobudowane lub wolnostojące, altany ogrodowe,

   c) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej towarzyszącej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10,5m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45stopni, wskazane równoległe ustawienie kalenicy względem frontu; dla garaży i altan dopuszczalna inna forma dachu w tym jednospadowe i płaskie,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub z przyległego ciągu pieszo-jezdnego,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

§ 23. Ustalenia dla terenów położonych w jednostce urbanistycznej E – Południe

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.1.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, nie ustala się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmującej zespól ul. Lubichowskiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy — zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy –nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących np. garaży - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy:

- dopuszcza się zabudowę szeregową,

- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.2.IE, E.4.IE, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren E.2.IE w granicach strefy ochrony konserwatorskiej rewaloryzacji i konserwacji obejmująca zespół ul. Lubichowskiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 16;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

3. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.3.MN.2, E.6.MN.2, E.7.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych lub jako odrębne obiekty,

b) w terenie E.3.MN.2 istniejący zespół zabudowy garażowej uznaje się za zgodny z planem,

c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%, dla działek wydzielonych pod garaże-100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy:

- w terenie E.3.MN.2 dopuszcza się zabudowę szeregową,

- w terenie E.7.MN.2 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, dla działek wydzielonych pod garaże - nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu E.7.MN.3 znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

4. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.5.MN.3,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym oraz teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się zabudowę usługową nieuciążliwą wbudowaną lub dobudowaną do budynku mieszkalnego a także jako samodzielny obiekt, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) budynki wzdłuż ul. Aleja Armii Krajowej tworzące pierzeję przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie wymagają uwzględnienia sąsiedztwa – ustala się nakaz nawiązania w projekcie budowlanym do cech i parametrów zabudowy bezpośrednio sąsiadującej w celu zharmonizowania rozwiązań;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy:

- dopuszcza się zabudowę szeregową, zabudowę pierzejową zwartą od strony ul. Aleja Armii Krajowej,

- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach własnej działki lub w granicach terenu jako zespół miejsc postojowych wspólny dla wielu działek, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

5. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.8.ZD, E.9.ZD, E.80.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodów działkowych:

a) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób dorosłych, altany ogrodowe, funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych, boiska, miejsca parkingowe dla użytkowników ogrodów działkowych,

b) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m^2,

c) na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworzącą infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

d) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów, odległości od dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - dla pojedynczego obiektu altany działkowej do 35m^2, dla budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową (np. świetlica, sanitariaty) do 50m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5,0 m,

e) forma zabudowy – dowolna, zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) zakaz podziałów na działki budowlane, dopuszcza się wydzielenie działek wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nie określa się parametrów i zasad dla scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu terenów E.8.ZD, E.9.ZD uwzględnić istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z ich strefami ochrony funkcyjnej tj. strefą ograniczeń w zagospodarowaniu, obowiązują ustalenia określone w §11 ust. 3,

b) tereny E.8.ZD, E.9.ZD oraz część E.80.ZD znajdują się w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca parkingowe przeznaczone dla wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego sytuować w ramach terenu ogólnego, nie określa się wymaganych wskaźników,

c) w ramach terenów ogólnych zapewnić minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

d) wymagane min. 5 miejsc parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

6. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.10.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dopuszcza się zagospodarowanie oraz zabudowę związane z podstawową funkcją terenu, w tym budynki biurowe, a także funkcje związane z obsługą komunikacji, takie jak parkingi, myjnie samoobsługowe, itp.,

b) wyklucza się funkcje mieszkaniowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych usługowych, biurowych, technicznych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia oraz wysokiego napięcia 110kV wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) teren położony w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) w zagospodarowaniu uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów dla pracowników oraz klientów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.11.MN.2, E.64.MN.2, E.65.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się sytuowanie usług towarzyszących, nieuciążliwych, w szczególności wzdłuż pierzei ulicy Lubichowskiej,

b) dopuszcza się usługi wbudowane, zwłaszcza w pierzei ulicy Lubichowskiej oraz jako odrębne budynki,

c) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych:

a) pierzeja wzdłuż ulicy Lubichowskiej wymaga ochrony i właściwego ukształtowania, rewaloryzacji, ustala się nakaz nawiązania w projekcie budowlanym dla nowych budynków oraz obiektów poddawanych przebudowom, nadbudowom, rozbudowom do cech i parametrów zabudowy bezpośrednio sąsiadującej w celu zharmonizowania rozwiązań,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

c) wskazane utrzymanie linii zabudowy ul. Lubichowskiej – dla nowych realizacji co najmniej 50% długości elewacji frontowej od strony ulicy powinno stanowić kontynuację linii zabudowy istniejącej, historycznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny E.11.MN.2 i E.64.MN.2 w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych, obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wzdłuż ulic zabudowa tworząca pierzeję, nawiązująca do zabudowy historycznej,

f) geometria dachów – formy dowolne, w pierzejach ulic harmonizujące z sąsiednią zabudową,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – dla zabudowy tworzącej pierzeję ulicy Lubichowskiej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie E.65.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.12.MN.3, E.13.MN.3, E.61.MN.3, E.63.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 2,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie E.61.MN.3 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.14.MN.2, E.16.MN.2, E.17.MN.2, E.18.MN.2, E.19.MN.2, E.20.MN.2, E.21.MN.2, E.22.MN.2, E.24.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla pierzei ulicznych w których występuje zabudowa historyczna, charakterystyczna dla zespołu (w szczególności wzdłuż ulic Staszica, Kleszczyńskiego, Okulickiego, Szornaka, Maczka) ustala się nakaz rewaloryzacji, nawiązania w projekcie budowlanym dla nowych budynków oraz obiektów poddawanych przebudowom, nadbudowom, rozbudowom do cech i parametrów zabudowy bezpośrednio sąsiadującej w celu zharmonizowania rozwiązań,

b) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.15.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej - skwer, zieleniec oraz teren urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych - plac zabaw dla dzieci;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią wielowarstwową,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - altan nie większa niż 25 m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 0,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

11. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.23.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0 , maksymalna – 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych, zabudowa towarzysząca do 6m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.25.IE, E.36.IE, E.38.IE, E.51.IE, E.85.IE, E.122.IE, E.156.IE plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren E.51.IE położony jest w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku stacji bezpośrednio przy granicy działki,

b) powierzchnia zabudowy – do 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg potrzeb technologicznych, nie wyżej jak 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren E.122.IE jest położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

b) w terenie E.85.IE w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

c) teren E.156.IE znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia określone w §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów lub poprzez tereny sąsiednie, E.25.IE z ul. Gryfa Pomorskiego, E.36.IE z ul. Gen. Andersa, E.38.IE z ul. Gen Andersa, E.51.IE z ul. Boh. Monte Cassino, E.85.IE z ul. Prusa, E.122.IE z ul. Dębowej lub ul. Topolowej,

b) miejsca postojowe – nie określa się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

13. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.26.MN.2, E.27.MN.2, E.28.MN.2, E.29.MN.2, E.31.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) utrzymuje się istniejące w dniu uchwalenia planu funkcje usługowe komercyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu E.26.MN.2 znajduje się w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach: Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange - obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy –wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 280m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach E.28.MN.2 i E.29.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3,

b) część terenu E.29.MN.2 i teren E.31.MN.2 znajdują się w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, nowo wydzielanych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.30.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.32.MN.2, E.33.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego i obsługi komunikacji (naprawa samochodów) – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) część terenu E.32.MN.2 znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.34.MN.3, E.35.MN.3, E.76.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

   a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami w ramach jednej działki budowlanej,

   b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy:

      - wolnostojąca,

      - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.37.MN.2, E.39.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, z wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15m,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

18. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.40.MN.2, E.41.MN.2, E.42.MN.2, E.43.MN.2, E.44.MN.2, E.45.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenów E.41.MN.2, E.42.MN.2, E.44.MN.2 i E.45.MN.2 położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 180m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach E.40.MN.2, E.45.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.46.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz o charakterze publicznym:
   a) dopuszcza się parkingi związane z przeznaczeniem terenu, zieleń towarzyszącą,
   b) funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako towarzyszące funkcji usługowej, integralnie z nią związane;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) wskazane wzmocnienie istniejącej zieleni towarzyszącej;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust 9;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,
   c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 0,75,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych (usługowych lub mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m,maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   e) geometria dachów – formy dowolne,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):
   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,
   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,
   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;
11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;
12) inne ustalenia: nie określa się;
13) stawka procentowa: 0%.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.47.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej, usługi biurowe, handel, rzemiosło usługowe, siedziby firm itp.:

   a) dopuszcza się towarzyszące przeznaczeniu budynki gospodarcze, magazynowe, garażowe,

   b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej E.45.MN.2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – wysokość zabudowy dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) część terenu położona jest w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązują ustalenia §11 ust 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.48.KDW,ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - parking, pętla autobusowa z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną-skwerem, zieleńcem:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową, dopuszcza się wiaty przystankowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) zagospodarowanie wzbogacić zielenią komponowaną;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) dopuszcza się uzupełnienie zielenią komponowaną, urozmaiconą, wielowarstwową;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, minimum 10 miejsc, nie ustala się wymaganych wskaźników,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.49.MN.2, E.50.MN.2, E.53.MN.2, E.54.MN.2, E.55.MN.2, E.58.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

   b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana,

   b) w przebudowach, rozbudowach i nowych budynkach sytuowanych wzdłuż ulic nakaz zharmonizowania formy, gabarytów budynku i geometrii dachów do zabudowy sąsiedniej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m - do 3 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące – parterowe do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca oraz bliźniacza, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

23. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.52.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej - skwer, zieleniec oraz teren urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych - plac zabaw dla dzieci;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

a) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią wielowarstwową,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powierzchnia zabudowy - altan nie większa niż 25 m2,

   c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 0,05,

   d) maksymalna wysokość zabudowy – do 5m,

   e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) zakaz sytuowania zabudowy,

   b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

   b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.56.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

   a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową,

   b) dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako integralnie związane z funkcja usługową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się rekompozycję, wymianę istniejącej zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m do 3 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.57.MN.2, E.59.MN.2, E.60.MN.2, E.62.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny w granicach wyznaczonego zespołu zabudowy o wartościach historycznych obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ulicach Gryfa Pomorskiego, Bohaterów Monte Cassino, Południowej, Lubichowskiej, Korytybskiej, Kociewskiej, Lange, obowiązują ustalenia §7 ust. 17 i 18;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie E.62.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.67.MN.2, E.68.MN.2, E.71.MN.2, E.73.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu zachować zasadę sytuowania budynku głównego - mieszkalnego od frontu, zieleń ogrodowa oraz zabudowania gospodarcze od tyłu, z dopuszczeniem ich sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, na której już taka zabudowa istnieje lub jest projektowana;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 280m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach E.68.MN.2 i E.71.MN.2 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu objętego inwestycją, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc postojowych wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: dla E.67.MN.2, E.73.MN.2 - 0%, dla E.68.MN.2, E.71.MN.2 - 30%.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.74.MN.2, E.159.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 9m - do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) forma zabudowy:

- dla E.159.MN.2 -wolnostojąca, szeregowa i bliźniacza,

- dla E.74.MN.2 wolnostojąca lub bliźniacza,

f) geometria dachów – formy dowolne, dla nowego zespołu zabudowy szeregowej lub bliźniaczej nakaz zachowania formy jednorodnej pod względem kolorystycznym i materiałowym,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zabudowie szeregowej 180m^2, w zabudowie bliźniaczej 400m^2,

b) w terenie E.74.MN.2 minimalna szerokość frontów działek w zabudowie wolnostojącej 20m, w zabudowie bliźniaczej 10m;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średniego napięcia wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: dla gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej - 0%, dla pozostałych 30%.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.75.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się funkcje mieszkalne towarzyszące prowadzonej działalności usługowej,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 10%.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.70.MN.3, E.77.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych a także jako odrębne budynki, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami w granicach jednej działki,

b) wyklucza się usługi uciążliwe oraz o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie E.77.MN.3 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.66.ZP,US, E.69.ZP,US, E.72.ZP,US plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej - park, skwer, zieleniec oraz urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych typu altany, wiaty:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy gospodarcze, ścieżki piesze i rowerowe, niewielkie terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki retencyjne wody opadowej,

b) wyklucza się sytuowanie budynków oraz miejsc parkingowych dla samochodów,

c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią zróżnicowaną morfologicznie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 65% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) sytuowanie obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – altan, wiat nie większa niż 25m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 5m,

e) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziałów na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów,

c) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.78.MW.1,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez określenia proporcji pomiędzy rodzajami zabudowy:

a) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące, uzupełniające, usługi nieuciążliwe niezakłócające funkcji mieszkaniowej w formie lokali w parterach budynku wielorodzinnego lub w formie obiektów wolnostojących – np. usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego dla obsługi mieszkańców zespołu zabudowy,

b) dopuszcza się zieleń osiedlową, place zabaw, parkingi dla obsługi terenu,

c) wyklucza się budynki gospodarcze, magazynowe,

d) wyklucza się samodzielne budynki garażowe, wiaty garażowe, samodzielne wielopoziomowe parkingi nadziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wzdłuż drogi nowoprojektowanej wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla zabudowy wielorodzinnej do 16m – do 4 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy jednorodzinnej i usług – do 2 kondygnacji nadziemnych do 10m,

e) forma zabudowy – w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą oraz wolnostojącą,

f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne dla zespołów objętych jednym pozwoleniem na budowę,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, dla usług sytuowanych na oddzielnej działce – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne dla zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy jednorodzinnej 180m^2 – dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, 400m^2 dla zabudowy wolnostojącej, dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2, dla usług sytuowanych na odrębnej działce – wg potrzeb;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15; dopuszcza się parkingi zbiorcze w kubaturze budynków wielorodzinnych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz wyznaczenia w zabudowie wielorodzinnej miejsc do parkowania dla rowerów w ilości minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: wskazane/postulowane opracowanie koncepcji wstępnej zagospodarowania terenu poprzedzającej podziały geodezyjne terenu;

13) stawka procentowa: 0% dla gruntów miejskich, 30% dla pozostałych.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.79.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej parkowej, park osiedlowy:

a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych, placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych, małych boisk sportowych itp.,

b) dopuszcza się sytuowanie w terenie obiektów obsługujących funkcje parkowe takich jak np. świetlica, obiekt gastronomiczny, drobne kioski handlowe, sanitariaty publiczne itp.,

c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych dla obsługi terenu,

d) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności zbiorników retencyjnych wód opadowych itp.,

e) wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów sytuowanych na czas trwania imprez plenerowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagany projekt zieleni komponowanej, z uwzględnieniem istniejących oczek wodnych do ochrony i zachowania, planowane ścieżki piesze i rowerowe powiązać należy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi i usługowymi, a także z terenem E.72.ZP,US,

b) niezbędne miejsca postojowe dla potrzeb obsługi terenu sytuować w północnej części terenu bądź bezpośrednio w sąsiedztwie dróg,

c) nakaz realizacja pasa zieleni wysokiej izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż nowo projektowanej drogi KDD, jak wskazano na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ustala się nakaz ochrony zachowawczej istniejącej wartościowej zieleni i drzewostanu,

b) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 70% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - altan nie większa niż 25m^2, budynków obsługujących teren nie większa jak 100m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

d) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć oraz wysokich napięć 110kV,wraz z jej strefami ochronnymi, w strefach obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego zagospodarowania teren pozostawić jako bezinwestycyjny, zieleni naturalnej, nieurządzonej bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, w zespołach nie większych niż dla 20 miejsc, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

33. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.81.MN.3, E.82.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

   a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi wbudowane oraz jako odrębne budynki,

   b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym, w szczególności usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) forma zabudowy – wolnostojąca,

   f) geometria dachów – formy dowolne,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) teren w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej - obowiązują ustalenia §11 ust. 7,

   b) w zagospodarowaniu terenu E.82.MN.3 uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii napowietrznej elektroenergetycznej 110kV, wraz z jej strefami ochronnymi, w strefach obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

34. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.83.P2,U1, E.84.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: dla E.83.P2,U1 tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, drobnego przemysłu, rzemiosła, obsługi budownictwa ,handlu hurtowego oraz gospodarki magazynowej oraz zabudowy usługowej komercyjnej; dla E.84.U1 – zabudowa usługowa komercyjna, w szczególności handel detaliczny i hurtowy:

   a) dopuszcza się istniejące schronisko dla zwierząt oraz ośrodek pomocy społecznej,

   b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren wymaga wzbogacenia odpowiednio komponowaną zielenią, w tym zielenią o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, zwłaszcza na granicy z terenami mieszkaniowymi, oraz od strony południowej, pas wymaganej zieleni pokazano na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) dla budynku zabytkowego magazynowego (przy ul. Prusa 45a) ujętego w ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 7 i 8,

   b) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9,

   c) teren w granicach dawnego zespołu majątku Hermanowo, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku i towarzyszącej mu zieleni; teren może być zaadaptowany do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu wskazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących- wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – formy dowolne,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.86.MW.1,MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren wielofunkcyjny - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, bez określenia proporcji pomiędzy rodzajami zabudowy:

a) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące, uzupełniające, usługi nieuciążliwe niezakłócające funkcji mieszkaniowej w formie lokali w parterach budynku wielorodzinnego lub w formie obiektów wolnostojących – np. usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego dla obsługi mieszkańców zespołu zabudowy,

b) dopuszcza się zieleń osiedlową, place zabaw, parkingi dla obsługi terenu,

c) dopuszcza się jako funkcje uzupełniającą usługi o charakterze publicznym typu żłobek, przedszkole, dom pobytu stałego i dziennego osób starszych, usługi ochrony zdrowia itp.,

d) wyklucza się budynki gospodarcze, magazynowe, samodzielne garażowe, wiaty garażowe, samodzielne wielopoziomowe parkingi nadziemne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wzdłuż drogi nowoprojektowanej wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz ochrony i zachowania wartościowego drzewostanu wzdłuż ul. Prusa, zieleń wkomponować w towarzyszącą nowym realizacjom powierzchnię biologicznie czynną;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na części terenu położona jest strefa ochrony konserwatorskiej „W” obszaru stanowisk archeologicznych o orientacyjnym zasięgu wskazanym na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 9;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,50,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla zabudowy wielorodzinnej do 16m – do 4 kondygnacji nadziemnych, dla zabudowy jednorodzinnej i usług – do 2 kondygnacji nadziemnych do 10m,

e) forma zabudowy – dopuszcza się zabudowę szeregową i bliźniaczą oraz wolnostojącą,

f) geometria dachów – formy dowolne, jednorodne dla zespołów objętych jednym pozwoleniem na budowę,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%, dla usług sytuowanych na oddzielnej działce – 10%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne dla zespołów zabudowy objętych jednym pozwoleniem na budowę;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy jednorodzinnej 180m^2 – dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, 400m^2 dla zabudowy wolnostojącej, dla zabudowy wielorodzinnej - 1500m^2, dla usług sytuowanych na odrębnej działce – wg potrzeb;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15; dopuszcza się parkingi zbiorcze w kubaturze budynków wielorodzinnych,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) nakaz wyznaczenia w zabudowie wielorodzinnej miejsc do parkowania dla rowerów w ilości minimum 1 miejsce na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: wskazane opracowanie koncepcji wstępnej zagospodarowania terenu poprzedzającej podziały geodezyjne terenu;

13) stawka procentowa: 0%.

36. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.87.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się usługi wbudowane lub jako uzupełniające odrębne budynki,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane, zalecane dla terenów E.88.ZP, E.87.MN.3, E.89.MN.2 wspólne zagospodarowanie i urządzenie terenu w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu dawnego majątku Hermanowo;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

b) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach dawnego zespołu majątku Hermanowo, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniach 35-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

37. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.88.ZP, E.90.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parkowej, skwer, zieleniec, teren E.88.ZP - dawny park w zespole Hermanowo:

a) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wymaga ochrony i pielęgnacji,

b) w terenie E.88.ZP wycinki wyłącznie za zgodą wg przepisów odrębnych,

c) wskazane, zalecane dla terenów E.88.ZP, E.87.MN.3, E.89.MN.2 wspólne zagospodarowanie i urządzenie terenu w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu dawnego majątku Hermanowo;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 80% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dawny park w terenie E.88.ZP to zabytek ujęty w ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia §7 ust. 8,

b) teren w granicach dawnego zespołu majątku Hermanowo, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku i towarzyszącej mu zieleni; teren może być zaadaptowany do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zakaz podziału na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.89.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową jak na rysunku planu,

b) zaleca się dla terenów E.88.ZP, E.87.MN.3 i E.89.MN.2 wspólne zagospodarowanie i urządzenie terenu w celu ochrony zachowanych reliktów historycznego zespołu dawnego majątku Hermanowo;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych:

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach dawnego zespołu majątku Hermanowo, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku i towarzyszącej mu zieleni; teren może być zaadaptowany do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne 9m do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze) do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu 40-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – ustala się nakaz harmonijnego wpisania w tkankę historyczną poprzez użycie elementów wykończenia budynku charakterystycznych dla historycznej zabudowy, takich jak cegła, kamień lub tynk, pokrycia dachowe ceramiczne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

39. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.91.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

b) wyklucza się w istniejącej zabudowie zagrodowej hodowlę zwierząt o wielkości obsady powyżej 5DJP (tzw. dużych jednostek przeliczeniowych w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniach 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania rolnicze użytkowanie terenu dz. nr 146 obr. geod. 33;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

40. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.92.MN.2, E.93.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające wyłącznie usługi wbudowane (lokale usługowe nie zmieniające charakteru budynku jednorodzinnego) nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniach 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, nowo wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

41. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.94.MN.4, E.95.MN.4, E.96.MN.4, E.98.MN.4, E.99.MN.4, E.100.MN.4, E.104.MN.4, E.107.MN.4, E.110.MN.4,MN.2, E.111.MN.4,MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskointensywnej:

a) dopuszcza się w terenach E.110.MN.4,MN.2 i E.111,MN.4,MN.2 jako funkcje uzupełniające wyłącznie usługi wbudowane nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy – dla E.104.MN.4, E.107.MN.4, E.110.MN.4,MN.2 – nie większa niż 30%, dla pozostałych terenów nie większa niż 20%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca w otoczeniu zieleni,

f) geometria dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-40 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tymczasowe rolne przeznaczenie terenu, przy czym wyklucza się sytuowanie budowli rolniczych oraz budynków związanych z produkcją rolną;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 2 miejsca na dom, dla usług wbudowanych nie mniej niż 1 miejsce,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

42. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.97.RM,MN.2, E.101.MN.2, E.102.MN.2, E.103.MN.2, E.105.MN.2, E.106.MN.2, E.108.MN.2, E.109.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające wyłącznie usługi wbudowane nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) w terenie E.97.RM,MN.2 dopuszcza się zagospodarowanie związane z istniejącą zabudową zagrodową, przy czym wyklucza się sytuowanie budowli rolniczych oraz nowych budynków związanych z produkcją rolną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 9m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 5m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, a dla terenu E.106.MN.2, E.108.MN.2, E.109.MN.2 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

f) geometria dachów – dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniach 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zabudowie wolnostojącej 900m^2, w zabudowie bliźniaczej - 450m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: dla terenów E.106.MN.2, E.108.MN.2, E.109.MN.2 – 30%, dla pozostałych 0%.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.112.MN.2,E.113.MN.2, E.114.MN.2, E.117.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) dopuszcza się w terenie E.113.MN.2 jako funkcje uzupełniające usługi zakresu ochrony zdrowia,

c) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu E.117.MN.2 położona jest w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu terenów E.113.MN.2, E.114.MN.2, E.117.MN.2 uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w § 11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.115.MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe,

b) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0, maksymalna - 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się nowe budynki w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej; dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy) bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.116.P1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów, funkcji technicznej, uciążliwego rzemiosła, handlu hurtowego:

a) dopuszcza się budynki produkcyjne, magazynowo -składowe, garaże i wiaty,

b) wyklucza się nowe funkcje mieszkalne, z wyłączeniem integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) od strony południowej i wschodniej, w miejscach wskazanych na rysunku planu nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi, o szerokości minimum 3m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej E.115.MN.3 i E.114.MN.2;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

46. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.118.P1,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów, funkcji technicznej, uciążliwego rzemiosła, handlu hurtowego, a także teren usług komercyjnych:

a) wyklucza się funkcje mieszkaniowe oraz usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren wzbogacić zielenią towarzyszącą izolacyjno-krajobrazową odpowiednio komponowaną, zwłaszcza w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych,

b) od strony wschodniej, w miejscach wskazanych na rysunku planu nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi, szerokości minimum 5m, z zielenią wielowarstwową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie E.118.P1,U1 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń§ 15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

47. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.119.U1,P2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej komercyjnej, a także tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, budownictwa, handlu hurtowego i gospodarki magazynowej:

a) dopuszcza się parkingi oraz warsztaty dla obsługi funkcji podstawowych,

b) funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako integralnie związana z funkcją podstawową;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w miejscach wskazanych na rysunku planu nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi, szerokości minimum 5m, z zielenią wielowarstwową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) istniejącą zieleń wysoką wkomponować w towarzyszące funkcjom biologicznie czynne tereny zieleni;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu wskazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 2,00,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych, wydzielonych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

48. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.120.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji, obsługi transportu:

a) dopuszcza się funkcje magazynowe i usługi handlu, garaże,

b) dopuszcza się parkingi, dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

49. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.121.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zieleń wysoka wkomponować w zieleń towarzyszącą w ramach zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

50. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.123.U1,P3 oraz E.124.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej z zakresu handlu oraz teren obsługi komunikacji i obsługi transportu, w szczególności salon sprzedaży samochodów, warsztaty i serwisy napraw samochodów, myjnie samochodowe, związane z przeznaczeniem parkingi, garaże, magazyny, budynki gospodarcze i techniczne:

a) dopuszcza się stacje paliwowe,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w zagospodarowaniu terenu E.124.P3 uwzględnić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej E.125.MN.2,

b) rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne winny zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska poza trenem prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnego folwarku Freda, ochronie podlega wartość niematerialna związana z tożsamością kulturową np. poprzez zachowanie dawnych nazw obiektów i przestrzeni oraz wszelkie ślady materialne dawnego folwarku; istniejące dawne obiekty mogą być zaadaptowane do współczesnych potrzeb z zachowaniem charakteru przestrzeni; granice zespołu pokazano na ideogramie nr 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 16m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże itp.) - wysokość do 6m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie E.124.P3 w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną wysokich napięć 110kV wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

51. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.125.MN.2, E.127.MN.2, E.128.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi wyłącznie jako wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca, wyklucza się zabudowę szeregową i bliźniaczą,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu terenów E.127.MN.2, E.128.MN.2 uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, a w terenie E.125.MN.2 także strefę od linii wysokich napięć 110kV, w strefach obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

52. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.126.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

a) funkcje mieszkalne dopuszczalne jedynie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) dopuszcza się myjnie samochodowe, parkingi,

c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony wschodniej na styku z sąsiednią zabudową mieszkaniową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

53. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.129.U1,MN.3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, działalnością gospodarczą i drobnym rzemiosłem nieuciążliwym:

a) dopuszcza się myjnie samochodowe, parkingi,

b) dopuszcza się budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne jednorodzinne,

c) wyklucza się usługi o charakterze publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 0,90,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (mieszkalnych lub usługowych i mieszkalno-usługowych) do 10m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię energetyczną średnich napięć wraz z jej strefą ochronną, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, nowo wydzielanych dojazdów,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

54. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.130.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej:

a) dopuszcza się handel hurtowym obsługę magazynową, garaże, parkingi, w tym także dla obsługi sąsiedniego terenu mieszkaniowego,

b) wyklucza się funkcje mieszkalne nie związane integralnie z prowadzoną usługą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 60%, dla wydzielonych garaży - 100%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna -1,80,

d) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków głównych do 12m, do 2 kondygnacji nadziemnych, obiekty pomocnicze – do 6m,

e) forma zabudowy - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

55. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.131.MW.1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszcza się zieleń towarzyszącą, parkingi, garaże – w tym zbiorcze oraz na wydzielonych działkach jako zespół garaży,

b) dopuszcza się jako uzupełniające nieuciążliwe usługi komercyjne wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna -0 , maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy – budynki główne do 15m, 3 kondygnacje nadziemne,

e) geometria dachów – formy dowolne, zharmonizowane z istniejącą zabudową,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć miejsca do parkowania rowerów, w ilości minimum 2 miejsc na 4 mieszkania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

56. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.132.ZP, E.135.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec:

a) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 70% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania zabudowy nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

c) w terenie E.132.ZP w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z ich strefami ochronnymi, w strefie obowiązują zasady określone w §11 ust. 3;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

57. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.133.ZD plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni, ogrody działkowe:

a) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, plac zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób dorosłych, altany ogrodowe, funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych, boiska, miejsca parkingowe dla użytkowników ogrodów działkowych,

b) na poszczególnych działkach rodzinnego ogrodu działkowego dopuszcza się zabudowę kubaturową zgodną z przepisami odrębnymi, wyłącznie w formie altan działkowych i obiektów gospodarczych, o pow. zabudowy dla pojedynczego obiektu do 35m2, na terenach wspólnych dopuszcza się zabudowę tworząca infrastrukturę ogrodową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania w terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego budynków i budowli nie stanowiących infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz utrzymania zieleni na co najmniej 60% powierzchni terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren zagospodarowywać z uwzględnieniem zasad określonych dla przestrzeni publicznych w §8, przestrzenie ogólnodostępne oraz obiekty w terenach ogólnych rodzinnego ogrodu działkowego realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy - altan ogrodowych nie większa niż 35 m^2,

c) intensywność zabudowy – nie dotyczy,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,

e) forma zabudowy - zgodna z przepisami odrębnymi dla rodzinnych ogrodów działkowych,

f) geometria dachów – formy dowolne;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, nie ustala się wymaganych wskaźników,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5,

d) wyznaczyć w części wspólnej ogrodów miejsca do parkowania dla rowerów;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

58. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.134.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowane;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 30%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna 1,20,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 10m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

59. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.136.IG plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa, stacja redukcyjna gazu:

a) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie związane z funkcją podstawową oraz zielenią towarzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zagospodarowaniu uwzględnić przepisy odrębne dot. sieci gazowych,

b) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe – nie przewiduje się;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

60. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.137.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz towarzyszące mu garaże o pow. zabudowy nie większej jak 50m^2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) istniejącą zieleń wysoką należy włączyć w powierzchnie biologicznie czynną maksymalnie zachowując i chroniąc wartościowy drzewostan;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 25%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,75,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10m do 2 kondygnacji nadziemnych, garaże do 5m,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – dachy strome dwu i wielospadowe o nachyleniach połaci 40-46 stopni,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

h) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – wykończenia elewacji jasne tynki, pokrycia dachowe w kolorach matowej czerwieni i brązu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, wydzielonych dojazdów z terenów sąsiednich,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, przy wskaźniku minimum 2 miejsca na dom;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

61. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.138.MN.2, E.139.MN.2, E.140.MN.2, E.141.MN.2, E.142.MN.2, E.143.MN.2, E.144.MN.2, plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się jako funkcje uzupełniające usługi wyłącznie wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane zachowanie istniejącej struktury zabudowy, dla nowych budynków uzupełniających nakaz nawiązania bryłą, kolorystyką, materiałem do istniejącej na działce oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiednich działek;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla zabudowy towarzyszącej - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

62. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.145.U1,U2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej komercyjnej oraz o charakterze publicznym, w szczególności przedszkole:

a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie jako integralnie związaną z przeznaczeniem terenu,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 1,05,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m – do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5, nie mniej jak 2 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

63. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.146.U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zakresu rzemiosła usługowego:

a) wyklucza się funkcje mieszkalne,

b) dopuszcza się jako uzupełniające funkcje drobnego rzemiosła i produkcji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wielowarstwowej wzdłuż granicy wschodniej działki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) wyklucza się lokalizacje obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy chronionej związanej z pobytem dzieci i młodzieży (sąsiedni teren przedszkola);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 35%,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,70,

d) maksymalna wysokość zabudowy – do 9m - do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniach 20-30 stopni,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

64. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.147.ZP,US, E.148.ZP,US, E.149.ZP,US, E.155.ZP plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, parkowej, skwery, zieleńce a w terenach ZP,US z dopuszczeniem urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych:

a) dopuszcza się w terenach o symbolu ZP,US altan, wiat wypoczynkowych, małych boisk sportowych i placów do gier, siłowni zewnętrznych, placu zabaw dla dzieci, miejsca wypoczynkowego dla dorosłych, ścieżek pieszych,

b) w terenie E.149.ZP,US dopuszcza się sytuowanie obiektu świetlicy osiedlowej – klubu, z pomieszczeniami magazynku na sprzęt sportowy i pomieszczeniami sanitarnymi, o powierzchni zabudowy nie większej jak 280m^2,

c) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki na wody opadowe, oczka wodne itp.,

d) wklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów stawianych wyłącznie na czas organizowanych imprez plenerowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz wzbogacenia terenów zielenią komponowaną, w tym wysoką;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu planu, obowiązują ustalenia §8;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów budowlanych od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – altan, wiat nie większa niż 25m^2, budynków dopuszczonych planem (np. świetlicy osiedlowej) - do 280m^2,

c) intensywność zabudowy – minimalna - 0, maksymalna - 0,10,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu E.149.ZP,US – 8,50m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, a dla pozostałych terenów maksymalna wysokość zabudowy - 5m,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50% dla terenu E.149.ZP,US, a dla pozostałych terenów 60%,

f) geometria dachów – formy dowolne,

g) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – jednorodne dla wszystkich terenów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: wyklucza się podziały na działki budowlane;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zieleń bez zabudowy;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania (miejsca w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo pow. obiektów usługowych i produkcyjnych):

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe – zakaz sytuowania w terenie E.155.ZP, w terenach ZP,US ilość miejsc ograniczyć do niezbędnego minimum – tj. wyłącznie dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

c) w terenach ZP,US wyznaczyć miejsca do parkowania dla rowerów - co najmniej po 10 miejsc dla terenu;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

65. **Dla terenu oznaczonego symbolem E.150.MN.2, E.151.MN.2, E.152.MN.2, E.153.MN.2, E.154.MN.2 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi wbudowane, nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,

b) istniejące w dniu uchwalenia planu usługi, w tym w tym z zakresu rzemiosła usługowego, drobnego handlu, punktu gastronomicznego, gabinetu lekarskiego itp. – utrzymuje się, z prawem do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy do parametrów określonych planem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskazane zachowanie istniejącej struktury zabudowy, dla nowych budynków uzupełniających nakaz nawiązania bryłą, kolorystyką, materiałem do istniejącej na działce oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiednich działek;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 40%,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0, maksymalna - 1,60,

d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dojazd z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, wskaźniki jak dla strefy obsługi parkingowej C, wg ustaleń §15,

c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe wg ustaleń §15 ust. 4 pkt 5;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

66. **Dla terenu E.157.P3 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji:

a) dopuszcza się parking oraz zieleń towarzyszącą,

b) wyklucza się sytuowanie budynków, altan, wiat;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) usytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

   b) teren znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej- obowiązują ustalenia określone w §11 ust. 7;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd istniejący z ul. Pelplińskiej,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb,

   c) w ogólnej liczbie miejsc wyznaczyć miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe – minimum 2 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 0%.

67. **Dla terenu E.158.MN.2,U1 plan ustala: obowiązują ustalenia ogólne oraz**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, w szczególności z zakresu opieki zdrowotnej typu gabinet dentystyczny:

   a) usługi dopuszcza się w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny lub jako odrębne budynki,

   b) usługi nie mogą zajmować więcej jak 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynków usytuowanych w granicach terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) wskazane nawiązanie bryłą, kolorystyką, materiałem do istniejącej na działce oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy,

   b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek lub w odległości 1,5m od tej granicy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się;

6) zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

   a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50%,

   c) intensywność zabudowy – minimalna - 0 , maksymalna - 1,60,

   d) maksymalna wysokość zabudowy - dla budynków głównych (do 12m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla zabudowy towarzyszącej - wysokość do 6m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   e) geometria dachów – zharmonizowane z zabudową istniejącą, z dopuszczeniem dachów płaskich,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie określa się;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) teren położony w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Południe” oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania:

   a) dojazd z przyległych dróg publicznych,

   b) miejsca postojowe dla użytkowników sytuować w granicach terenu, stosownie do potrzeb, minimum 2 miejsca;

11) zasady obsługi inżynieryjnej: wg ustaleń ogólnych;

12) inne ustalenia: nie określa się;

13) stawka procentowa: 30%.

Rozdział IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 25. W granicach niniejszego planu tracą moc:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański – uchwalony Uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z dnia 20 grudnia 2010r., poz. 3268; [**plan 27**- DUZY PLAN];

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalona Uchwałą nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański – publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 25.04.2012r., poz. 1500; [**plan 27_2**- DUZY PLAN];

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Derdowskiego uchwalonego uchwałą Nr X/123/99 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dn. 31 sierpnia 1999r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 126 z dn. 29.11.1999r., poz. 1100) - dotyczy obszaru oznaczonego symbolem „Z3” (część dz. nr 1/60 obr. 5) od strony ul. Skarszewskiej– uchwalona Uchwałą Nr XXXVII/359/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 27 marca 2013r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom.2013r. z dn. 24.05.2013r., poz. 1988; [**plan 1_1** DERDOWSKIEGO _ZM; w zakresie dz. 1/60 obr. 5];

4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Derdowskiego w Starogardzie Gdańskim w obr. geod. 5 dz. 1/14, 2/7, 2/8 - uchwalony Uchwałą Nr XXII/225/2000 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2000r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 120 z dn. 28.12.2000r.,poz. 2103 [**plan 2-** DERDOWSKIEGO; w zakresie dz. 187/59 obr. 5];

5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Skośna, Lubichowska uchwalonego Uchwałą Nr VIII/95/99 Rady Miejskiej Starogard Gd. z dn. 26.05.1999r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21 z dn. 03.03.2000r., poz. 108) - dotyczy obszaru oznaczonego symbolem „Z2”, dz. nr 51/71 i część dz. nr 51/5 obr. 32 przy ul. Skośnej uchwalona Uchwałą Nr XXXVII/356/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 7 maja 2013r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013r., poz. 2078; [**plan 3_1** SKOŚNA-LUBICHOWSKA _ZM];

6) Zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmująca obszar przy ul. Zblewskiej - działka nr 3 obręb 20 -uchwalona Uchwałą Nr XI/144/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 29 września 1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000r. Nr 23, poz. 117; [**plan 10**- ZBLEWSKA DZ NR3 OBR20];

7) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr: 400; 399; 460 położonych w obrębie geodezyjnym nr 22 przy ul. II-go Pułku Szwoleżerów, uchwalona Uchwałą

Nr LVII/435/98 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn.18 czerwca 1998r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 51 z dn. 19.08.1998r., poz.186; [**plan 11**- II PULKU SZWOLEŻEROW];

8) Zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański obejmująca obszar działek nr 23/1 i 23/2 w obrębie geodezyjnym nr 14 przy ul. Św. Elżbiety uchwalona Uchwałą Nr LVII/434/98 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 18 czerwca 1998r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 64 z dn. 25.09.1998r., poz. 333; [**plan 12** – ŚW. ELBIETY];

9) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla obszaru działek nr: 14/11; 14/3; 14/8; 15/3; 14/9; 15/4; 14/4; 14/5; 14/6; 14/7; 14/10; 15/6 położonych w obrębie geodezyjnym nr 5 przy ul. Gdańskiej, uchwalona Uchwałą Nr XIII/159/99 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 24.11.1999r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 23 z dn. 08.03.2000r., poz. 118; [**plan 13**-GDANSKA];

10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 365/4; 365/3; 361; 366/2; 366/4; 359/7; 359/8; 366/5; 367/4; 359/4; 366/3; 367/6; 367/5 obręb nr 17 położonych w rejonie ulic Lubichowska – Pomorska, uchwalony Uchwałą Nr XXX/318/2001 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 09.05.2001r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 57 z dnia 16 lipca 2001r., poz. nr 630; [**plan 16**-LUBICHOWSKA POMORSKA];

11) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działek nr 179/67; 179/68; 179/69 obr. 12, położonych w rejonie ulicy Iwaszkiewicza uchwalona Uchwałą Nr IX/86/2003 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 21.05.2003r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 147, z dn. 24.11.2003r., poz. 2620; [**plan 19** -IWASZKIEWICZA];

12) Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami: Żwirki i Wigury, Dąbrowskiego, Skalskiego i Okrężną, dla obszaru działek nr 71/1; 71/2; 70/1; 69/1 i 70/2 obr. 22, położonych przy ulicy Żwirki i Wigury uchwalona Uchwałą Nr IX/85/2003 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 21.05.2003r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 132, z dn. 01.11.2003r., poz. 2323; [**plan 21**-ZWIRKI I WIGURY];

13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic Kościuszki, Jana Pawła II, Pomorskiej w Starogardzie Gdańskim uchwalony Uchwałą Nr XI/88/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 20 czerwca 2007r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 12.09.2007r. Nr 136, poz. 2481 [**plan 22** PRZY STRAŻY -w zakresie dz. 355 obr. 17];

14) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w rejonie ulicy Pelplińskiej w Starogardzie Gdańskim – uchwalony Uchwałą Nr XV/135/2007 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 24 października 2007r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 07 marca 2008r. Nr 18, poz. 445; [**plan 26**-PELPLINSKA];

15) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r., uchwalona Uchwałą Nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. 2013r. z dn. 25.10.2013r., poz. 3657 [**plan 27_3**_DUZY_PLAN_4_ZM - dz.nr 131/2 obr.32 ul. Leszczynowa - Jaworowa];

16) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r., uchwalona Uchwałą Nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. 2013r. z dn. 25.10.2013r., poz. 3657 [**plan 27_3 _** DUZY_PLAN_4_ZM- dz. nr 80/5, 80/8, 80/9, 80/10, 80/11, 68/2, część działek nr 86 i 85/5 obr. 17 przy ul. Chojnickiej];

17) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r. uchwalona Uchwałą Nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. 2013r. z dn. 25.10.2013r., poz. 3657 [**plan 27_3** _ DUZY_PLAN_4_ZM , dz. nr 15/11, 16/6, 16/7, 17/5, 17/7, 15/12 obr. 21 w rejonie ul. Jagiełły, Drogi Nowowiejskiej];

18) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalonego uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r., - uchwalona Uchwałą Nr XLIV/411/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 września 2013r., publikacja w Dz.

Urz. Woj. Pom. 2013r. z dn. 25.10.2013r., poz. 3657 [**plan 27_3** _ DUZY_PLAN_4 ZM, dz.nr 135, 134/5, 134/14, 145/1 i 145/2 obr. 14 przy ul. Norwida];

19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą, uchwalony Uchwałą Nr XLVII/446/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 18 grudnia 2013r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. 2014r. z dn. 21.01.2014r., poz. 233 ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XL/392/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 kwietnia 2017r.; [**plan 29** - KANAŁOWA-SOBIESKIEGO - dla obszaru oznaczonego w planie symbolem 51-U/KDD/KX];

20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 51/65 i 51/75 obr. 32 położonych w rejonie ul. Kasztanowej w Starogardzie Gdańskim uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/380/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 29 marca 2017r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 1431; [**plan 30** -KASZTANOWA];

21) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działki nr 130 z obrębu 32 położonej przy ulicy Leszczynowej uchwalona uchwałą Nr XIV/140/2003 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 10 grudnia 2003r., (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 37 z dnia 31.03.2004r., poz. 755) – [**plan 18** – LESZCZYNOWA];

22) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Kościuszki, Pomorska, Al. Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim uchwalonego uchwałą nr LIII/458/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 31 marca 2010r. dla obszaru oznaczonego w wyżej wymienionym planie symbolem „11.UC,U,MU”, uchwalona uchwałą nr XXXIV/326/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2016r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 27.01.2017r., poz. 377) z wyłączeniem stref oznaczonych symbolami: 12.UC,U,MU, 001.KDD, 004.KDL, 005.KDZ – [**plan 22_1** - GALERIE].

§ 26. 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 Miasta Starogard Gdański.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI

RYSUNEK PLANU

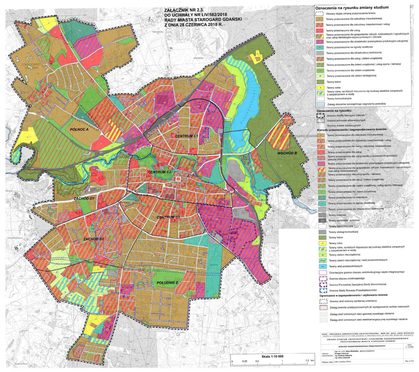
SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/631/2022
Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 listopada 2022 *r.*

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Starogard Gdański

(uchwalone Uchwałą Rady Miasta Starogard Gdański Nr LIV/582/2018 z 28.06.2018 r.)



Natura 2000 Dolina Wierzycy

Kostrzyn n/Odrą Pln

Kostrzyn n/Odrą Pln

Natura2000 Dolina Wierzycy

Wzgórze Joanitów

Plesisella

Kocborowo

Kocborowo-Małgor

Rudo Dąbrowa

Starogard Gdański

Starogard Gdański

Dąbrówka

Dąbrówka Mała

Dąbrówka Mała

Konybat

Konybat

Frezia

Frezia

Hermanowo

Hermanowo

Arensfhof

Arensfhof

Kocborowo

Kocborowo

Jabłowo

Jabłowo

Rozgarty

Rozgarty

Rozgarty

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/631/2022

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 30 listopada 2022 r.

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. 1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia 20 kwietnia 2022r. do dnia 20 maja 2022r. w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Starogard Gdański. W dniu 11 maja 2022r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: do dnia 3 czerwca 2022 r. Wniesiono 59 pism z uwagami.

3. Prezydent Miasta Starogard rozpatrzył wniesione uwagi i dokonał w dniu 21 czerwca 2022 r. ich rozstrzygnięcia, a o rozstrzygnięciu powiadomił poprzez obwieszczenie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej. Zmieniony na skutek uwzględnienia części uwag projekt ponownie uzgodnił z wojewódzkim konserwatorem zabytków jako organem właściwym w sprawach zagospodarowania i zabudowy.

§ 2. Prezydent uwzględnił następujące uwagi:

1) Uwaga wniesiona w dniu 02.05.2022 r. przez PESTAR Sp. z o.o. – dot. dz. geod. nr 22/25 w obrębie geod. 7, przy ul. Kochanki; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.181.P2,U1 - uwaga nr 1 wg wykazu uwag;

2) Uwaga wniesiona w dniu 02.05.2022 r. przez PESTAR Sp. z o.o. – dot. dz. geod. nr. 223/62, 223/64, 179/113 w obrębie geod. 12, przy ul. Iwaszkiewicza; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C1.27.P2 - uwaga nr 2 wg wykazu uwag;

3) Uwaga wniesiona w dniu 11.04.2022 (wpływ 12.05.2022r.) przez Kurkowe Bractwo Strzeleckie w Starogardzie Gdańskim – dot. dz. geod. nr 10/9 w obrębie geod. 11 przy ul. Brackiej; dotyczy terenu oznaczonego symbolem B.12.U1,U2 – uwaga nr 7 wg wykazu uwag;

4) Uwaga wniesiona w dniu 12.05.2022r. przez Urząd Miasta Starogard Gdański, Wydział Gosp. Gruntami, Geodezji i Rolnictwa – dot. dz. geod. nr 146/70 w obr. geod. 29 oraz dz. 146/72 w obr. geod. 27; dotyczy terenów oznaczonych symbolami E.39.U1 oraz KDD - uwaga nr 9 wg wykazu uwag;

5) Uwaga wniesiona w dniu 13.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 22/14 w obrębie geod. 33 przy ul. Falkowskiego; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.104.MN.4- uwaga nr 10 wg wykazu uwag;

6) Uwaga wniesiona w dniu 15.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 22/24 w obrębie geod. 33, dz. 22/25 w obrębie geod. 33; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.105.MN.2 -uwaga nr 11 wg wykazu uwag;

7) Uwaga wniesiona w dniu 18.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 152/13 w obrębie geod. 5; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.136.MN.2,MN.3,U1 - uwaga nr 15 wg wykazu uwag;

8) Uwaga wniesiona w dniu 19.05.2022r. przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 149, 152/34 w obrębie geod. 5, rejon ul. Sadowej; dotyczy terenu położonego poza granicami opracowania planu - uwag nr 16 wg wykazu uwag – uwaga bezprzedmiotowa;

9) Uwaga z dnia 16.05.2022r. (wpływ do UM dnia 20.05.2022r.) wniesiona przez EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o.– dot. dz. geod. nr 393/4 w obrębie geod.13; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C1.52.U1,U2 – uwaga nr 19 wg wykazu uwag;

10) Uwaga wniesiona w dniu 24.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 71 w obrębie geod. 28 oraz dz. 3/32 w obrębie geod. 28; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.124.P3 oraz drogi KDW – uwaga nr 25 wg wykazu uwag;

11) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 22/16 i 22/18 w obrębie geod. 33; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.104.MN.2 – uwaga nr 27 wg wykazu uwag;

12) Uwaga z dnia 14.05.2022r. (wpływ do UM dnia 27.05.2022r.) wniesiona przez Parafię Najświętszego Serca Pana Jezusa w Starogardzie Gdańskim – dot. dz. geod. nr 87/5 w obrębie geod. 37; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.19.ZP – uwaga nr 28 wg wykazu uwag;

13) Uwaga z dnia 26.05.2022r. (wpływ do UM dnia 27.05.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 185 w obrębie geod. 20 przy ul. Borówkowej; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.86.MN.2, MN.3, U1 – uwaga nr 29 wg wykazu uwag;

14) Uwaga wniesiona w dniu 30.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 44/1 w obrębie geod. 18; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D1.14.MN.3 – uwaga nr 30 wg wykazu uwag;

15) Uwaga z dnia 25.05.2022r. (wpływ do UM dnia 30.05.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 171 i 179/72 w obrębie geod. 12; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C1.42.MN.2 – uwaga nr 33 wg wykazu uwag;

16) Uwaga wniesiona w dniu 31.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 74/1 i 74/2 w obrębie geod. 20; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.64.U1,MN.3 uwaga nr 34 wg wykazu uwag;

17) Uwaga wniesiona w dniu 30.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 1/23 w obrębie geod. 7; dotyczy terenów oznaczonych symbolami A.170.ZE oraz A.175.MN.2 – uwaga nr 36 wg wykazu uwag

18) Uwaga wniesiona w dniu 01.06.2022r. przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 113 w obrębie geod. 32; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.141.MN.2 - uwaga nr 37 wg wykazu uwag;

19) Uwaga z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dnia 02.06.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 68/22 w obrębie geod. 29; dotyczy terenów oznaczonych symbolami E.71.MN.2 i E.73.MN.2 oraz drogi KDD – uwaga nr 38 wg wykazu uwag;

20) Uwaga wniesiona w dniu 02.06.2022r. przez PROGRESS SA z Gdyni – dot. dz. geod. nr 5/110 w obrębie geod. 2 przy ul. Jastrzębiej; dotyczy drogi oznaczonej symbolem KDL łączącej ul. Kryzana i Jastrzębią – uwaga nr 41 wg wykazu uwag;

21) Uwagi wniesione w dniu 01.06.2022r. przez PHU BROKER Sp. z o.o dot. dz. geod. 351/26 w obrębie geod. 17, dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.93.MW.1,U1 - uwaga nr 47 wg wykazu uwag;

22) Uwaga wniesiona w dniu 02.06.2022r. przez Jarosław Gołuński Mikron J.V. Sp. z o.o. – dot. dz. geod. nr 64,65/2, 29/2 w obrębie geod. 33; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.117.MN.2 – uwaga nr 49 wg wykazu uwag;

23) Uwaga z dnia 31.05.2022r. (wpływ do UM dnia 02.06.2022r) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 37/13, 34/6,34/5, 34/4, 34/3, 34/7, 34/13, 32/2, 31/9, 32/1, 32/8, 31/5, 31/7 w obrębie geod. 21 w obrębie geod. 33; dotyczy terenów oznaczonych symbolami D2.1.U1 oraz D2.2.U1,MN.2 – uwaga nr 50 wg wykazu uwag;

24) Uwaga wniesiona w dniu 02.06.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 37/8, 37/6 w obrębie geod. 21 w obrębie geod. 33; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.2.U1,MN.2 – uwaga nr 51 wg wykazu uwag;

25) Uwaga wniesiona w dniu 03.06.2022r. przez „Star-WIK" Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. – dot. dz. geod. nr 3/45 w obrębie geod. 18, dotyczy terenu oznaczonego symbolem D1.2.US,U2 – uwaga nr 54 wg wykazu uwag;

26) Uwaga wniesiona w dniu 03.06.2022r. przez osobę fizyczną – dot. rodzaju terenów oznaczonych symbolem MN.3, w szczególności dotyczy terenu oznaczonego symbolem C3.28.MN.3 - uwaga nr 57 wg wykazu uwag;

27) Uwaga wniesiona w dniu 03.06.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 100/1 w obrębie geod. 13, dotyczy terenu oznaczonego symbolem C1.48.MW.1,U1 – uwaga nr 58 wg wykazu uwag;

28) Uwaga z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dnia 02.06.2022r) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 14 w obrębie geod. 7, dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.176.MN.2 oraz drogi KDD – uwaga nr 60 wg wykazu uwag;

29) Uwaga z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dnia 02.06.2022r.) przez osobę fizyczną – dot. ujednolicenia nazwy cieku wodnego -dot. terenu oznaczonego symbolem A.177.ZE – uwaga nr 63 wg wykazu uwag;

30) Uwagi wniesione w dniu 02.06.2022r. przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych STARKOM Sp. z o.o. – dot. dz. geod. nr 185/17, 195/3, 195/5, 195/6, 195/15 w obrębie geod. 14, dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.43.P2,P3 – uwaga nr 64 wg wykazu uwag;

31) Uwaga z dnia 02.06.2022r. (wpływ do UM dn. 07.06.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 5/13, 5/60 w obrębie geod. 2 przy ul. Dąbka, dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.115.MN.2 - uwaga nr 65 wg wykazu uwag.

§ 3. Rozstrzygnięcia Prezydenta dotyczące uwzględnionych częściowo lub nie uwzględnionych uwag są następujące:

1. **Uwaga wniesiona w dniu 04.05.2022 r. przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 4/8, 4/9, 4/10, 4/2-4/12 w obrębie geod. 37; dotyczy terenów oznaczonych symbolami A.21.MN.2, A.22.MN.2, A.23.MN.2, (wg mpzp z 2010r -symbolami A.19.MN.2, A.21.MN.2, A.20.MN.2, A.22.MN.2) oraz dz. geod. 87/9-87/28 obr. 37 dot. terenu A.20.MN.2 - uwaga nr 3 wg wykazu uwag**

1) Wniosek dot. wprowadzenia zmian w ustaleniach w taki sam sposób jak to było regulowane w dotychczasowym planie z 2010r.:

- wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, a dla obiektów towarzyszących wys. 6m , maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w obowiązującym planie są 3 kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i 2 dla zabudowy towarzyszącej)
- minimalna pow. biologicznie czynna wniosek o zmniejszenie z 50% na 30% (jak w planie obowiązującym)
- usunięcie zapisu dot. wymaganej formy zabudowy wolnostojącej (w obecnym planie brak takiego zapisu)

2) Wnoszą by dopuścić formę zabudowy analogicznie jak dla terenu A.20.MN.2 tj. także zabudowę szeregową a nie tylko wolnostojącą.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **została częściowo uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w tekście ustaleń, **nie uwzględniono** wniosku o zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych, pozostawia się parametr dot. wysokości w metrach.

Uzasadnienie: Projekt planu dla terenu A.20.MN.2 (ustalenia § 16 ust.8) nie określa maksymalnej wysokości poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych, ustala się natomiast maksymalną wysokość budynków oraz wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy, natomiast dla terenów A.21.MN.2, A.22.MN.2, A.23.MN.2 (ustalenia § 16 ust.4) poza wysokością ustala się także ilość kondygnacji nadziemnych, aby w nowym zespole zabudowy w tych terenach osiągnąć mniejszą niż dla terenu A.20.MN.2 intensywność zabudowy (wskaźnik maksymalny 0,75). Nie wszystkie tereny o takim samym przeznaczeniu (dla zabudowy jednorodzinnej) muszą mieć w obecnie sporządzanym planie miejscowym identyczne wskaźniki zagospodarowania i zabudowy. Większa intensywność zabudowy dla terenu A.20.MN.2 uzasadniona jest zaawansowaniem procesów inwestycyjnych.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

2 **Uwaga wniesiona w dniu 04.05.2022 r. przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 4/6 w obrębie geod. 37; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.24.ZP,US - uwaga nr 4 wg wykazu uwag**

Wniosek o zmiany w ustaleniach szczegółowych: dot. pow. zabudowy – dla pojedynczych altan, wiat nie większa jak 40m2, dopuszcza się budynki o pow. zabudowy nie większej jak 1000m2, łącznie w granicach terenu nie więcej jak 1200m2; zmiana intensywności zabudowy na maksymalnie 0,15; wniosek o wykreślenie pkt 10 lit d „d)uwzględnić miejsca do parkowania dla rowerów- min.

10 miejsc". Obecne zapisy nie pozwalają na stworzenie dobrze działającego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego, usytuowanego w sąsiedztwie dużych zespołów mieszkaniowych.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **została w części uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany na rysunku oraz w tekście ustaleń szczegółowych. **Nie uwzględniono** wykreślenia zapisów dot. msc do parkowania dla rowerów.

Uzasadnienie: ze względu na charakter terenu należy zapewnić dostęp do terenu osobom korzystającym z rowerów, a ustalona liczba miejsc do parkowania nie zajmie znaczącej części terenu (dz. geod. 4/6 w obr. 37 ma pow. 5,7825ha) i pozwala na racjonalne zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem, nie jest nadmiernym ograniczaniem możliwości wykorzystania terenu.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

3. **Uwaga wniesiona w dniu 06.05.2022 r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 4/6, 4/12, 4/13, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18 w obrębie geod. 37; dotyczy terenów oznaczonych symbolami A.24.ZP,US oraz A.21.MN.2 - uwaga nr 5 wg wykazu uwag**

Wniosek o uwzględnienie w zapisach planu wniosków konserwatorskich odnotowanych w czasie odbioru badań archeologicznych i usunięcie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z rysunku planu jako bezprzedmiotowej. Do uwagi dołączono: pismo PWKZ ZA.5161.118.2022.DB z 29.04.2022 - protokół odbioru prac archeologicznych z weryfikacji zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego w ewidencji zabytków jako Żabno nr 19 AZP 19-42/68 (ślad osadnictwa okr. nowożytnego); Sprawozdanie i opracowanie przedinwestycyjnych badań archeologicznych w m. Starogard Gdański-Żabno, oprac. Gdańsk 2022, Pracownia Archeologiczna ul. Rypińska 1A, 82-550 Prabuty dr Jakub Mosiejczyk, mgr Łukasz Połczyński. Z przeprowadzonych badań wynika iż stanowisko AZP 19-42/68 jest „stanowiskiem nieistniejącym".

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: sam fakt wykonania badań archeologicznych nie jest równoznaczny z wykreśleniem stanowiska z ewidencji zabytków, a ewidencja wymaga uwzględnienia w planie miejscowym. Wskazany na rysunku planu zasięg strefy ochrony konserwatorskiej nie obejmuje terenu A.21.MN.2 tj. dz. geod. 4/12, 4/13, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18 w obr. 37, dotyczy jedynie terenu A.24.ZP,US.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

4. **Uwaga z dnia 09.05.2022 r. (wpływ do UM w dn. 10.05.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 74/1 i 74/2 w obrębie geod. 20; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.64.U1,MN.3 – uwaga nr 6 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o dodanie zapisów o dopuszczeniu sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki – możliwość posadowienia budowy hali na granicy dz. 74/1 i 74/2.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **została w części uwzględniona** poprzez odpowiednie zapisy tekstowe.

Uzasadnienie: Uwzględniono, biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalizacji - dodaje się odpowiedni zapis w ustaleniach szczegółowych dla terenu D2.64.U1,MN.3 (dot. dz. geod. 74/1 obr. 20) W pkt 2 dodaje się lit.c w brzmieniu: „dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych" . Większa część dz. 74/2 obr . geod. 20 to teren dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej - teren D2.65.MN.2, MW.1, aby zminimalizować potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne w terenie D2.64.U1,MN.3 ustalono wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi, pozwoli to także zminimalizować ewentualne negatywne oddziaływania powodowane przez funkcje usługowe, rzemiosła, planowanych hali na te tereny, będzie stanowić potrzebną izolację krajobrazową. Takie samo ustalenie dotyczące zieleni jest w obowiązującym dotychczas planie miejscowym z 2010r.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

5. **Uwaga wniesiona w dniu 13.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 13/14 w obr. geod. 1; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.158.MN.2(R) -uwaga nr 8 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o zmianę dot. minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 600m^2 na 450m^2.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Teren oznaczony symbolem A.158.MN.2(R) to rezerwowy dla funkcji mieszkalnych, usytuowany na obrzeżach miasta – wskazane są zatem w tym rejonie miasta większe powierzchniowo działki. Zgodnie z zapisami Studium teren A.158.MN.2(R) to teren który ze względu na położenie powinien być objęty procesami inwestycyjnymi w ostatniej kolejności, po wypełnieniu terenów inwestycyjnych -przeznaczonych do zabudowy, położonych bliżej centrum miasta oraz terenów już zabudowanych. Studium wskazuje „im bliżej obszarów krańcowych Starogardu Gdańskiego, tym tereny winny charakteryzować się większymi powierzchniami i szerokościami frontów działek budowlanych oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, a mniejszymi powierzchniami i wysokościami zabudowy". Postulowane wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy zabudowie wolnostojącej to wg Studium (strona 221dokumentu) 400-600m2. W projekcie planu przyjęto zatem 600m2 gdyż jest to obecnie jeszcze nie zabudowany teren. Wyłożony do publicznego wglądu projekt mpzp jest dla właściciela nieruchomości korzystniejszy niż plan obowiązujący z 2010r. (dz. geod. 13/14 wg tego planu przeznaczona jest na cele komunikacyjne -KDL oraz na cele zieleni A.118.ZP(R).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

6. **Uwaga wniesiona w dniu 12.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 1/1 i 1 /2 w obrębie geod. 9; dotyczy terenu oznaczonego symbolem B.6.U1,P3 (dz. 1/1 obr. 9) oraz teren komunikacyjny (dz. 1 /2 obr. 9) -KDL droga powiatowa nr 2718G - uwaga nr 12 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o zmianę ustalonego przeznaczenia oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania. Do uwagi dołączono wniosek z 23.06.2018 r. dot. postulowanych zmian w studium miasta (w zakresie funkcji z usług na funkcje mieszkaniowo-usługową) oraz w obowiązującym planie miejscowym miasta z 2010r. (teren oznaczony symbolem B.3.U1- proponowane zmiany w zakresie przeznaczenia na teren zabudowy mieszkalno-usługowej możliwie bez ustalania proporcji pomiędzy tymi funkcjami). Wykluczenie stacji paliwowych i ograniczenie do możliwości sytuowania zabudowy mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą jest przy zmieniającej się sytuacji zewnętrznej, również pokoleniowej, nielogiczne i ogranicza swobodę działalności gospodarczej, takiej, która w żaden sposób nie niszczy założeń ogólnych planu.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **została w części uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w zapisach tekstowych, **nie uwzględniono zmiany przeznaczenia dz. 1/2 obr 9.**

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę stan zabudowy i zagospodarowania dz. 1/1 obr. 9 , istniejące funkcje oraz uwarunkowania lokalizacji uwzględniono uwagę częściowo : w zakresie dopuszczenia sytuowania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającej (zajmującej nie więcej jak 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków). Po ponownej analizie wskaźników i parametrów zwiększono pow. zabudowy do 50% i odpowiednio maksymalną intensywności zabudowy np. do 1,50, zmniejszono wskaźnik pow. biologicznie czynnej do 15% , zmniejsza się wielkość min. nowo wydzielanej dz. do 1000m2 (pow. całej dz. 1/1 wynosi 6937m2). Pozostawia się dla dz. 1/2 obr. 9 przeznaczenie dla funkcji komunikacyjnej - KDL, droga powiatowa. Wg Studium kierunkowo dz. 1/1 to teren U -zabudowa usługowa, jednak zgodnie z zapisami Studium (str. 244 dokumentu) „zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleń, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej". Wskazana w Studium funkcja usługowa to przeznaczenie dominujące, nie oznacza to jednak ustalenia na danym obszarze wyłączności czy nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego, wskazanego przeznaczenia usługowego wśród innych przeznaczeń, które mogą występować w danym obszarze np. w stanie faktycznym. Studium wskazuje bowiem jedynie kierunek zagospodarowania, a nie konkretny sposób użytkowania. Przestrzeń miejska powinna być co do zasady wielofunkcyjna, oczywiście z zastrzeżeniem eliminacji sytuacji ewidentnie konfliktowych. Dopiero w skali planu miejscowego możliwe jest definiowanie, określanie konkretnego przeznaczenia terenu dla konkretnej działki, określenia dla niej sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz określenie dla niego parametrów i wskaźników

urbanistycznych. Uwzględniono uwagę dotyczącą stacji paliwowej – dopuszcza się lokalizację stacji paliwowej (jest to zgodne z przeznaczeniem P3).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

7. **Uwaga z dnia 15.05.2022r. (wpływ do UM dn. 16.06.2022r.) wniesiona przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 6/5 w obrębie geod. 15; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.7.ZP – uwaga nr 13 wg wykazu uwag**

1) Autorzy uwagi wnoszą o przesunięcie granicy obszaru proponowanego do objęcia ochroną jako powiększony Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wierzycy" na odl. 10m od brzegu rzeki Wierzycy w terenie C2.7.ZP (działka 6/5). Z uzasadnienia – „motywujemy to tym, że proponowana linia zaburzy ciągłość użytkowania posiadanych gruntów, stanowiących własność, czyli dz. 6/5. Staw jest użytkowany, bowiem stanowi naturalny zbiornik wód opadowych dla naszej posesji oraz będzie zbiornikiem wód opadowych dla obszaru C2.3.U1,U2, zgodnie z posiadanymi zezwoleniami w ramach planu budowy na ww. terenie. Ponadto wykreślona linia przebiega przez nasz zbiornik z gazem i prywatną drogę dojazdową do posesji, którą gaz jest dostarczany".

2) Nie wyrażają zgody na zapis zalecający połączenie obszaru C2.7.ZP ścieżką pieszą z terenem A.194.ZP, gdyż to „ogranicza nasze prawo własności, na co nie wyrażamy zgody".

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga została **– w części uwzględniona w zakresie pkt 1 i uwzględniona w zakresie pkt 2,** poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w części tekstowej.

Uzasadnienie:

Ad uwaga 1) – Uwzględnia się w zakresie korekty pokazanego informacyjnie na rysunku planu zasięgu powiększenia OCHK – przy korekcie uwzględnia się także zasięg terenu C2.7.ZP na sąsiedniej nieruchomości obejmującej dz. 6/4 i 23/22 w obr. 15. Wskazywana na rysunku granica postulowanego/proponowanego powiększenia OCHK nie ma wiążącego charakteru, nie jest ustaleniem a jedynie informacją. Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Granice OCHK są wyznaczane przy ustanawianiu takiej formy ochrony przyrody, co następuje w drodze uchwały sejmiku województwa. W uchwale o ustanowieniu tej formy ochrony przyrody określa się obowiązujące nakazy i zakazy, spośród przewidzianych w ustawie o ochronie przyrody w art. 24 ust. 1,wynikające z potrzeb jego ochrony. Projekty uchwał sejmiku województwa wymagają uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy oraz właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Granica wrysowana na podstawie opracowań ekofizjograficznych. Z analiz środowiskowych sporządzonych na potrzeby planu, jak też wcześniejszych opracowań (dla potrzeb Studium) wynika, iż „w obrębie systemu osnowy ekologicznej Starogardu Gdańskiego występują istotne bariery antropogeniczne, przegradzające korytarze ekologiczne i zaburzające przez to ciągłość przestrzenna systemu/…/ W całościowej ocenie osnowę ekologiczną miasta cechują m. inn. dominująca funkcja korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy w kształtowaniu połączeń ekologicznych pomiędzy zachodnią i wschodnią częścią miasta/…/ Elementy osnowy ekologicznej Starogardu Gdańskiego rangi regionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Osnowa ekologiczna wymaga także wzmocnienia poprzez poprawę ciągłości przestrzennej" (opracowanie ekofizjograficzne – „Proeko" Gdańsk, marzec 2020). Wskazywany postulat powiększenia obszaru chronionego krajobrazu wynika właśnie z potrzeb wzmocnienia osnowy ekologicznej miasta, jest powtórzeniem analogicznych zapisów z dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2010r., jest też zgodny z zapisami Studium. We wszystkich dotychczasowych opracowaniach planistycznych dla miasta zwracano także uwagę na ubóstwo form ochrony przyrody na obszarze miasta i zasadność ich ustanowienia, zwłaszcza powiększenia obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy, utworzenia użytku ekologicznego „bagno Kochanka" i ustanowienia pomników przyrody.

Fakt istniejącego stawu oraz innych elementów zagospodarowania terenu dz. 6/5 w obr. 15 nie są przeszkodą dla ewentualnego ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu. Zasięg terenów zieleni wzdłuż rzeki Wierzycy uwidoczniony na rysunku planu jest uzasadniony zapisami Studium. Wg Studium teren ZP, teren zieleni, jednak zgodnie z zapisami Studium (str 244 dokumentu) „zasięgi

terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleń, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej".

Ad uwaga 2) – uwzględnia się, usuwając z ustaleń szczegółowych zapisy dot. połączeń pieszych pomiędzy terenami C2.7.ZP a terenem A.194.ZP (w § 19 ust. 7 pkt 2 skreśla się lit c w brzmieniu „c) wskazane powiazanie ścieżką pieszą z terenem A.194.ZP").

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

8. **Uwaga wniesiona w dniu 16.05.2022r. przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 75/17, 75/13, 73/26, 74 w obrębie geod. 22; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.5.MW.1 – uwaga nr 14 wg wykazu uwag**

Autorzy uwag wnoszą o zmiany zapisów planu dot. wymaganych wskaźników parkingowych – ze wskaźników jak dla strefy C na strefę A. Z uzasadnienia – „Prośbę swą motywujemy małą powierzchnią do zabudowy, w związku z tak dużą ilością miejsc parkingowych, chodzi o działki które są nasza własnością na podstawie aktu notarialnego."

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga została **w części uwzględniona** poprzez zmiany wskaźnika.

Uzasadnienie: Uwzględnia się częściowo poprzez ustalenie wskaźnika msc na poziomie 0,7msc./mieszkanie (tj. na poziomie niższym niż w strefie C, dla której postulowany wskaźnik wg Studium to 1msc/1 mieszkanie). Teren obejmuje poza zabudowanymi już działkami także niezabudowaną dz. 74 obr. 22, która pozwala na odpowiednie do zakładanego programu użytkowego inwestycji mieszkaniowej zaprojektowanie i realizacje miejsc parkingowych (na terenie jako msc naziemne lub w kondygnacjach budynków np. w podpiwniczeniu). Nie jest to teren objęty ochroną konserwatorską gdzie można by odstąpić od narzucania wymaganej ilości miejsc parkingowych. Niewielkie szerokości istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych nie pozwalają także na sytuowanie miejsc dla użytkowników w ich pasach drogowych. Miejsca parkingowe należy usytuować w granicach własnego terenu objętego inwestycją, a skoro powierzchnia jest niewielka to należy odpowiednio zmniejszyć program użytkowy inwestycji.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

9. **Uwaga z dnia 19.05.2022r. (wpływ do UM sn. 20.05.2022r.) wniesiona przez Społeczny Komitet Mieszkańców Osiedla Przylesie i Okolic – dot. dz. geod. nr 121 w obrębie geod. 32, rejon ul. Leszczynowej; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.149.ZP,US – uwaga nr 17 wg wykazu uwag**

Wniosek o :

1/ skorygowanie na mapie geod. numeru nieruchomości z nr działki 21 na 121 oraz wielkości na 2701m2

2/ uwzględnienie w zapisach planu gabarytów planowanego budynku świetlicy osiedlowej „zgodnie z potrzebami mieszkańców osiedla i okolic, zgodnie ze współczesnymi standardami .Propozycja wybudowania świetlicy o wymiarach 280m2 z użytkowym poddaszem. Budynek będzie zbudowany w technologii bali naturalnych, okrągłych, spełniających normy budynków użytku publicznego. Bierze się także pod uwagę zaadaptowanie pomieszczeń świetlicy jako zaplecza sportowo-socjalnego dla użytkowników mieszczących się nieopodal tej nieruchomości boisk sportowych i placu zabaw."

3/ „Uwzględnienie na nieruchomości miejsc parkingowych, terenów zielonych i rekreacyjnych"

Do uwagi dołączono koncepcję graficzną zamierzenia – wstępny projekt świetlicy osiedlowej – rzuty oraz przekrój budynku.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **została uwzględniona w zakresie pkt 2 i 3** poprzez odpowiednie zmiany w tekście, **nieuwzględniona w zakresie pkt 1**.

Uzasadnienie:

Ad. 1/ uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu, informacje zawarte w treści mapy stanowiącej podkład dla rysunku planu nie mogą być korygowane poprzez zapisy uchwały.

Ad. 2 i 3/ Uwzględniono biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalizacji, potrzeby społeczne mieszkańców osiedla. Wnioskowany obiekt świetlicy osiedlowej wzbogaci funkcjonalnie obszar, będzie dobrym uzupełnieniem terenów zieleni urządzonej rekreacyjnej oraz terenów sportu i rekreacji, obsługujących pobliskie tereny mieszkaniowe Przylesia. Wg Studium teren oznaczono symbolem ZP, teren zieleni, jednak zgodnie z zapisami Studium (str 244 dokumentu) „zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleń, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej". Studium wskazuje jedynie kierunek zagospodarowania, a nie konkretny sposób użytkowania. Przestrzeń miejska powinna być co do zasady wielofunkcyjna, oczywiście z zastrzeżeniem eliminacji sytuacji ewidentnie konfliktowych. Dopiero w skali planu miejscowego możliwe jest definiowanie, określanie konkretnego przeznaczenia terenu dla konkretnej działki, określenia dla niej sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz określenie dla niego parametrów i wskaźników urbanistycznych. Dz.121 w obr. 32 ma powierzchnię 2701 m2, zatem budynek o pow. zabudowy ok. 280m^2 zajmie niewiele ponad 10% powierzchni terenu, co pozwoli na zagospodarowanie pozostałej części terenu zgodnie ze wskazywaną w polityce przestrzennej miasta funkcją, przeznaczeniem dominującym. Odpowiednio koryguje się ustalenia szczegółowe zawarte w § 23 ust. 64.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

10. **Uwaga z dnia 16.05.2022r. (wpływ do UM dnia 20.05.2022r.) wniesiona przez EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o.– dot. dz. geod. nr 59/29 w obrębie geod.17; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.137.U1,U2 – uwaga nr 18 wg wykazu uwag**

Uwagi w zakresie zapisów § 19 ust. 114:

1/ w pkt 1 lit. a - wniosek „o zmianę przeznaczenia terenu funkcji uzupełniającej na tereny zabudowy mieszkaniowej bez ustalania proporcji między zabudowa usługową a zabudowa mieszkaniową – zabudowa mieszkaniowa jako funkcja niezależna"

2/ w pkt 6 lit. b – wniosek o zwiększenie powierzchni zabudowy z 20% dna 50%;

3/ w pkt 6 lit. c - wniosek o „zwiększenie intensywności zabudowy dla kondygnacji, które nie są zagłębione poniżej poziomu przylegającego terenu z 0,60 na 3,50"

4/ w pkt 6 lit. d – wniosek o „zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 10,5m dla budynków głównych do 3 kondygnacji na 25m dla budynków głównych do 7 kondygnacji"

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwagi **nie zostały uwzględnione**.

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się gdyż teren jest zgodnie z dyspozycjami Studium wskazywany dla funkcji usługowych (U). Studium jest wiążące dla planu miejscowego, zmiana kierunkowego przeznaczenia wymagałaby wyprzedzającej odpowiedniej zmiany dokumentu Studium. Przywoływane w uwadze sąsiednie, pobliskie tereny z funkcjami mieszkaniowymi mają zupełnie inne uwarunkowania, oddzielone są od terenu C2.137.U1,U2 ulica Parkową. Teren C2.137.U1,U2 jest usytuowany w strefie ochrony ekspozycji obejmującej dolinę Wierzycy, ze względów krajobrazowych intensyfikowanie zabudowy nie jest właściwe. Większa część terenu położona jest w zasięgu strefy oddziaływania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w strefie takiej nie jest wskazane sytuowanie zabudowy mieszkaniowej (jest to granica narażenia w przypadku wybuchu par etanoli w destylarni usytuowanej przy ul. Skarszewskiej). Uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze terenu przeanalizowane w opracowaniach ekofizjograficznych nie predystynują go dla funkcji mieszkaniowych. Jest to fragment dna doliny Wierzycy o mało korzystnych uwarunkowaniach dla sytuowania zabudowy mieszkaniowej. Bliskość drogi krajowej 22 i jej oddziaływanie (hałas, zanieczyszczenie powietrza) także nie sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkalnych na tym terenie, zwłaszcza wobec znacznych powierzchniowo innych, korzystniej uwarunkowanych dla takich funkcji terenów, dotąd niezabudowanych. W poprzednich, archiwalnych planach zagospodarowania z lat 80-tych, 90-tych nie był to teren wskazywany dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, także w dotychczasowym planie miejscowym z 2010 r. teren ma przeznaczenie usługowe (oznaczony jest symbolem C2.106.U1) . Brak jest przesłanek dla przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej nie powiązanej z prowadzoną działalnością usługową (taka jest dopuszczona ustaleniami

planu, jednak przy wskaźnikach i parametrach zdecydowanie niższych od oczekiwanych przez wnoszącego uwagę).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

11. **Uwaga z dnia 16.05.2022r. (wpływ do UM dnia 20.05.2022r.) wniesiona przez EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o.– dot. dz. geod. nr 188, 189 w obrębie geod.14; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.7.ZP – uwaga nr 20 wg wykazu uwag**

Uwagi w zakresie zapisów § 19 ust 7:

1/ wniosek o dopuszczenie małej architektury oraz elementów plastycznych;

2/ wniosek o wykreślenie zapisu dotyczącego wskazania powiazania ścieżką pieszą z terenami A.194.ZP;

3/ wniosek o dopuszczenie dojazdu poprzez teren C2.1.MN.2,U1

W rozstrzygnięciu Prezydenta **w zakresie uwagi 1 – nieuwzględniona, w zakresie uwagi 2 – uwzględniona, w zakresie uwagi 3 – uwzględniona częściowo**.

Uzasadnienie:

Ad.1/ - Projekt planu dla miasta Starogard Gdański „2" nie zawiera ustaleń określających zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury, gdyż kwestie te muszą być regulowane innym aktem prawa miejscowego (sporządzanym zgodnie z art. 37a-e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ze względu na fakt, iż w dniu 11 września 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który dawał wcześniej możliwości formułowania takich zapisów. Uwaga nie może być uwzględniona.

Ad.2/ Uwzględnia się wykreślając w § 19 ust. 7 pkt 2 lit. c w brzmieniu: „wskazane powiązanie ścieżką pieszą z terenem A.194.ZP", biorąc pod uwagę stan własności i nie chcąc wprowadzać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu z działki. Z analogicznym wnioskiem wystąpili autorzy uwagi nr 13, właściciele pobliskich nieruchomości (dz. 6/5).

Ad. 3/ Uwzględnia się poprzez ujawnienie w rysunku planu dojazdu – ciągu pieszo-jezdnego KDX do terenu C2.7.ZP na dz. geod. 18/1 w obrębie 4. Ciąg ten biegnie wzdłuż terenu C2.1.MN.2,U1 (teren obejmuje m. in. dz. 188 i 189 w obrębie 14) może służyć zarówno jako dojazd do terenu C2.7.ZP jak też terenu A.194.ZP.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

12. **Uwaga z dnia 16.05.2022r. (wpływ do UM dn. 20.05.2022r.) wniesiona przez EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o.– dot. dz. geod. nr 13/24 i 16/26 w obrębie geod. 1; dotyczy terenów oznaczonych symbolami A.158.MN.2(R) i A.160.ZP – uwaga nr 21 wg wykazu uwag**

Uwagi w zakresie zapisów § 16 ust. 75:

1/ wniosek o zwiększenie powierzchni zabudowy z 25% do 30% w terenie A.158.MN.2(R)

2/ wniosek o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 45%

Uwaga w zakresie zapisów § 16 ust. 76 dla terenu A.160.ZP:

3/ wniosek o dopuszczenie ciągów pieszo-jezdnych dla potrzeb obsługi komunikacyjnej z terenem A.158.MN.2(R)

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwagi 1, 2 i 3 **nie zostały uwzględnione**.

Uzasadnienie:

Ad 1 i 2 - Działka 13/24 w obr. 1 położona jest w obszarze peryferyjnym, oddalonym od centrum miasta, na jego obrzeżach, użytkowanych nadal rolniczo, w obszarze wskazywanym w Studium miasta jako teren rezerw rozwojowych, to jest do zainwestowania w ostatniej kolejności, po wypełnieniu obszarów wymagających uzupełnień oraz zagospodarowaniu terenów przeznaczonych do zainwestowania. Przyjęto zasadę „Im bliżej obszarów krańcowych Starogardu Gdańskiego tym tereny winny charakteryzować się większymi: powierzchniami i szerokościami frontów działek budowlanych oraz powierzchniami

biologicznie czynnymi, a mniejszymi powierzchniami i wysokościami zabudowy". Studium wskazuje także postulowane wskaźniki i parametry dla rożnych rodzajów zabudowy, w tym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pow. minimalne działek to 400-600m2 , przy pow. zabudowy maksymalnej 25% i pow. biologicznie czynnej min 50-60%. Dyspozycje te brane były pod uwagę przy zapisach ustaleń dla terenu objętego uwagą, dotychczas niezabudowanego, z racji uwarunkowań położenia teren ten powinien charakteryzować się niską intensywnością.

Ad. 3/ Nie uwzględnia się gdyż nie ma uzasadnienia dla realizacji poprzez teren A.160.ZP ciągów pieszo-jezdnych obsługujących komunikacyjnie teren A.158.MN.2(R). Teren mieszkaniowy ma zapewnioną obsługę poprzez planowaną drogę publiczną KDL, łączącą się z ul. Skarszewską oraz z drogami w miejscowości Kokoszkowy (poza granicami miasta).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

13. **Uwaga z dnia 16.05.2022r. (wpływ do UM dn. 20.05.2022r.) wniesiona przez EUROBUD Chajewscy Sp. z o.o.– dot. dz. geod. nr 82/12 w obrębie geod. 19; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D1.76.U1,UC – uwaga nr 22 wg wykazu uwag**

Uwagi w zakresie zapisów § 21 ust. 46:

1/ wniosek „o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej, bez zachowania proporcji między zabudową mieszkaniową a zabudową usługową"

2/ wniosek o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z 1,65 do 3,0

3/ wniosek o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 10m – 3 kondygnacje nadziemne do 18m – do 5 kondygnacji

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwagi 1, 2 i 3 **nie zostały uwzględnione.**

Uzasadnienie:

Ad. 1/ Zgodnie z dyspozycjami Studium miasta teren ten wskazywany jest dla funkcji usługowych, z racji położenia pełni istotną rolę w obsłudze sąsiednich osiedli zabudowy mieszkaniowej, co jest korzystne funkcjonalnie dla istniejącej struktury przestrzennej tej części miasta. Studium jest wiążące dla planu miejscowego, mała powierzchnia terenu oraz stan obecnego zainwestowania nie pozwalają na wprowadzenie innych niż usługi przeznaczeń (funkcja dominująca, wskazana w Studium). Z racji niewielkiej powierzchni terenu ustaleniami planu ogranicza się nawet wielkość dopuszczalnej rozbudowy istniejącego obiektu, aby nie powiększać problemów z ewentualną obsługą terenu w zakresie np. miejsc parkingowych. Ustalenie dodatkowo możliwości sytuowania funkcji mieszkaniowych (zabudowa wielorodzinna), na dodatek w dowolnej proporcji w stosunku do usług nie zapewniłoby odpowiedniego standardu środowiska mieszkaniowego.

Ad.2/ i 3/ - Działka 82/12 w obr. 19 ma niewielką powierzchnię (2686 m2) i jest już zabudowana obiektem usługowym. Przy wnioskowanych parametrach wskaźnika intensywności zabudowy oraz wnioskowanej wysokości nie jest możliwe zapewnienie w granicach terenu wymaganej dla prawidłowej obsługi ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników, a także towarzyszącej zieleni. Wysokość zabudowy oraz intensywność zabudowy byłaby dysonansem w sąsiedztwie, w którym dominuje zabudowa zdecydowanie niższa i mniej intensywna, głównie jednorodzinna, usytuowana na północ od ul. Droga Nowowiejska. Przy takich wskaźnikach zagospodarowania i zabudowy na niewielkiej powierzchni terenu nie ma możliwości zapewnienia odpowiedniej jakości miejsca zamieszkania, a prawo do odpowiedniej jakości środowiska zamieszkania jest jednym z podstawowych praw człowieka. Intensyfikacja zabudowy tego terenu wpłynęłaby negatywnie na ład przestrzenny.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

14. **Uwaga wniesiona w dniu 20.05.2022r. przez osobę fizyczną– dot. dz. geod. nr 8/5 w obrębie geod. 21; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D1.79.U1,U2,P2 – uwaga nr 23 wg wykazu uwag**

1/ Wniosek o likwidację wskazanej na rysunku nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej dz. 8/5 obr. 21 „a w szczególności wyznaczonej bez określonej wymiarem odległości, jednocześnie podkreślam, że w załączniku graficznym do obecnie obowiązującego mpzp nieprzekraczalne linie zabudowy nie były wskazane, co jest całkowicie wystarczające". Z uzasadnienia – „uzasadniam to faktem, iż w tym roku prowadzone będą prace polegające na realizacji robot budowlanych związanych ze

zmniejszeniem istniejącego stawu i powiększeniem parkingu, na ww. prace uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę AB,6740.3.343.2018 z dnia 16.01.2019r Prace te związane są z planowana zabudowa uzupełniającą – budowa budynku usługowego właśnie przy wschodniej granicy działki". Do uwagi dołączono projekt zagospodarowania terenu.

2/ wniosek o sprecyzowanie definicji pojęcia „powierzchni usługowej usług", która wg autora uwagi budzi szereg kontrowersji i problemów z interpretacją, zwłaszcza w sytuacji obiektu jakim jest hala.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwzględniono uwagę 1** poprzez odpowiednie zmiany na rysunku planu, **uwaga 2 nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad. 1/ Ze względu na stan faktyczny zagospodarowania oraz rozpoczęte procesy inwestycyjne uwzględnia się zmiany dotyczące linii zabudowy od strony wschodniej.

Ad.2/ Zmieszczona w uchwale w ustaleniach ogólnych definicja ma na celu obliczenie wymaganej liczby miejsc parkingowych. Rozporządzenie z 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa, iż „9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: /…/ c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;" Każdorazowo należy to dostosować do charakteru planowanego obiektu, ma ona odpowiadać celom i przeznaczeniu budynku. Przykładowo powierzchnia podstawowa (Pp): stanowi zasadniczą część powierzchni użytkowej zamkniętej ze wszystkich stron i obejmuje pomieszczenia służące bezpośrednio funkcji użytkowej odpowiadającej przeznaczeniu budynku lub jego części, a powierzchnia pomocnicza (Pd): stanowi część powierzchni użytkowej, zamkniętej ze wszystkich stron i obejmuje pomieszczenia przeznaczone do pełnienia funkcji służebnych jak komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia do przygotowania posiłków (kuchnie), spiżarnie, garderoby, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, schowki, oraz części pomieszczeń zaliczanych do powierzchni podstawowej ale nie spełniających wymogów dotyczących wysokości.

W przypadku hali produkcyjnej czy magazynowej właściwsze (bardziej adekwatne do celu) dla określania miejsc postojowych jest odniesienie jej do ilości zatrudnionych, a nie do powierzchni użytkowej. Dodawanie do definicji wyrazu „ogólnodostępna" w odniesieniu do powierzchni podstawowej usług jest zbędne.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

15. **Uwaga wniesiona w dniu 23.05.2022r. przez Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych – dot. dz. geod. nr 6/26, 6/29, 6/30 w obrębie geod. 4; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.87.U2,P3 – uwaga nr 24 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o wprowadzenie zmiany w ustaleniach dla A.87.U2,P3 umożliwiającej budowę farmy fotowoltaicznej o mocy 1MW.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się ze względu na brak zgodności ze Studium - lokalizacja farmy fotowoltaicznej o mocy 1MW powinna być wyprzedzająco wskazana w dokumencie Studium -art. 10 ust 2 a ustawy(jest w nim mowa o urządzeniach o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW), odstępstwo od tej zasady dotyczy wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000kW zlokalizowanych na gruntach rolnych, co nie ma w tym wypadku zastosowania. W Studium zapisano: „przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania systemów wytwarzających energię ze źródeł odnawianych: dopuszcza się lokalizacje zespołów ogniw fotowoltaicznych, produkujących energię na cele komercyjne lub o mocy przekraczającej 100kW jedynie na obszarach przeznaczonych dla działalności przemysłowo-produkcyjno-usługowej i dla infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej". Teren A.87.U2,P3 nie jest terenem przemysłowo-produkcyjnym, jego przeznaczenie podstawowe wg projektu planu to usługi o charakterze publicznym oraz towarzyszący teren obsługi komunikacji – parking, w Studium wskazano dla niego kierunkowo zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU).

Ponadto teren w granicach wpisu do rejestru zabytków, wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia konserwatorskiego. Zagospodarowanie i zabudowa nie mogą powodować degradacji walorów historyczno-kulturowych. Fotowoltaika na obiektach i obszarach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków jest niedopuszczalna – niestety nie można jej pogodzić z walorami zabytkowymi.

Rozstrzygnięcie Prezydenta zostało dodatkowo potwierdzone stanowiskiem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

16. **Uwaga z dnia 25.05.2022r. (wpływ do UM dn. 26.05.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 318 w obrębie geod. 29; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.29.MN.2 – uwaga nr 26 wg wykazu uwag**

1/ Wniosek by teren dz. 318 obr. przy ul. Asnyka 11 przeznaczyć na teren zabudowy wielorodzinnej.

Z uzasadnienia - „wniosek motywuje tym, że na terenie ww działki znajduje się już budynek użytkowany jako wielorodzinny (wydzielone sześć niezależnych mieszkań)”.

2/ Wniosek o zmiany wysokości zabudowy do 14m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; z uzasadnienia - „zmiana taka pozwoliłaby mi na wymianę dachu płaskiego na dach spadzisty, a tym samym uzyskanie w istniejącym budynku poddasza użytkowego”.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwagi **nie zostały uwzględnione**.

Uzasadnienie:

Ad.1/ w stanie istniejącym w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działka ma niewielką powierzchnię (597m2), jest już intensywnie zabudowana, wg dotychczasowego mpzp z 2010 teren także był przeznaczony dla zabudowy jednorodzinnej (E.27.MN.2). Wprowadzenie na działce o tak niewielkiej powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiłoby dysonans funkcjonalny, byłoby sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego zakładającego harmonijne zagospodarowanie. Dla ewentualnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach działki nie jest możliwe zapewnienie wymaganych dla odpowiedniej jakości środowiska zamieszkiwania powierzchni zieleni czy miejsc parkingowych.

Zgodnie z zapisami wyłożonego projektu legalnie wzniesione obiekty budowlane o gabarytach rożnych od ustalonych planem oraz o funkcjach niezgodnych z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane przebudowom i remontom do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem, chyba ze ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Ad/2/ proponowane parametry dot. wysokości i ilości kondygnacji nadziemnych nie są do uwzględnienia gdyż odbiegają od sąsiedztwa. Dla terenów E.27.MN.2 ustalono wskaźniki i parametry wspólne z terenami E.26.MN.2, E.28.MN.2, E.29.MN.2, E.31.MN.2, uwzględniając stan istniejący oraz dotychczasowe zapisy planistyczne. Jest to spójny obszar z budynkami o zbliżonej formie i gabarytach. Ustalono dla tych terenów maksymalną wysokość budynków głównych (mieszkalnych) na 10m, nie narzucono wymaganej formy dachów (ze względu na występowanie różnych geometrii – dachów płaskich ale i stronnych dwu lub wielospadowych).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

17. **Uwaga z dnia 31.05.2022r. (wpływ do UM dnia 01.06.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 276/3 w obrębie geod. 22; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C3.28.MN.3 – uwaga nr 31 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o wprowadzenie zmian do planu:

1/ Wniosek o zmiany zapisów dot. sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki – zastosowany obecnie stwarza trudności interpretacyjne

2/ Zmiana pow. zabudowy z 40% na 60%

3/ Zmiana intensywności z 1,2 na 1,5

4/ Zmiana pow. biologicznie czynnej z 25 na 15%

5/ Dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania dla użytkowników usług w zatoczce wydzielonej w pasie drogowym ul. Lubichowskiej.

Do uwagi dołączono ilustrację graficzną, w tym proponowane miejsca do parkowania w pasie drogowym i na sąsiednim terenie w ramach C3.28.MN.3 oraz fotografie stanu istniejącego.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwzględniono w zakresie uwag 1-4** poprzez odpowiednie zmiany projektu, **uwaga nr 5 nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad. 1-4. Ponowna analiza uwarunkowań lokalizacji działki, której uwaga dotyczy oraz całego terenu C3.28.MN.3 pozwala na uwzględnienie uwagi. Jest to teren wielofunkcyjny, zainwestowany, z niewielką powierzchnia możliwa jeszcze do zabudowy. Planowana nowa inwestycja przy ul.Lubichowskiej ma szanse poprawić wygląd pierzei ulicznej, będzie korzystna ze względów estetycznych, da się pogodzić z warunkami konserwatorskimi określnymi dla strefy ochrony konserwatorskiej, a jednocześnie pozwoli wykorzystać potencjał inwestycyjny działki. Ze względu na bliskość centrum miasta zwiększone wskaźniki urbanistyczne nie powinny stanowić zagrożenia dla ładu przestrzennego, w centralnej części miasta w historycznie ukształtowanej wielofunkcyjnej tkance dopuszczalne jest także liberalniejsze podejście do wymaganych wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce, można także odejść od rygorystycznych wymagań w zakresie miejsc do parkowania. Dla części działek w wydzielonym terenie istniejące uwarunkowania oraz warunki konserwatorskie nie pozwalają na możliwość zastosowania średnich czy zalecanych np. w Studium wskaźników.

Ad.5- Zapisy dopuszczające bilansowanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem innych niż teren danej inwestycji wymagają ponownej analizy, ich stosowanie w praktyce może okazać się nieweryfikowalne. Zostaną one ponownie przejrzane i w miarę potrzeby zweryfikowane.

Zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane) przez parking - należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują (§ 3 pkt 25 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), a zgodnie z § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia w sprawie planu miejscowego: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”; Warunki techniczno-budowlane nakładają na inwestorów wymagania - § 18 ust. 1 i 2 rozporządzenia: „zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne”. Ponieważ realizacja miejsc postojowych jest związana bezpośrednio z konkretnym zamierzeniem inwestycyjnym to w konsekwencji: stanowiska parkingowe muszą być zaprojektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora, na którym dana inwestycja ma być realizowana; inwestor, przystępując do realizacji zamierzenia budowlanego, ma związane z tym i wynikające z przepisów prawa publicznego obowiązki, w tym również obowiązek poniesienia ciężarów wiążących się z zapewnieniem miejsc parkingowych dla przyszłych użytkowników projektowanego obiektu budowlanego. Teoretycznie rada gminy Rada gminy może dopuścić bilansowanie miejsc postojowych, jednak w takiej sytuacji musi wyraźnie wskazać z jakimi miejscami parkingowymi – zlokalizowanymi w jakim terenie, to bilansowanie ma nastąpić oraz przy uwzględnieniu jakich wskaźników. Dopuścić można także naprzemienne wykorzystywanie parkingów na potrzeby różnych funkcji jeśli mogą być wykorzystywane np. w różnych porach dnia. Możliwe jest także ustalenia nie minimalnej a maksymalnej dopuszczalnej liczby miejsc do parkowania w sytuacjach wymagających ograniczenia ruchu samochodów, a w skrajnym wypadku w ogóle odstąpienie od wskazywania liczbowego miejsc wymaganych. Kwestia potrzeby wskazania miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe powinna być każdorazowo indywidualnie w zależności od uwarunkowań funkcjonalnych i przestrzennych analizowana.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

18. **Uwaga z dnia 18.05.2022r. (wpływ do UM dnia 30.05.2022r.) wniesiona przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 79/5 w obrębie geod. 20; dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.97.ZE,ZP – uwaga nr 32 wg wykazu uwag**

1/ Wniosek o zmianę przeznaczenia części terenu D2.97.ZE,ZP na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU wg dyspozycji Studium). Do uwagi dołączono schemat graficzny ze wskazaniem proponowanego terenu inwestycyjnego (na południe od użytku Ls na dz. 79/5 obręb 20 o pow. ok. 2800m2, dostępny komunikacyjnie od ul. Zbożowej). Do uwagi dołączono obszerne uzasadnienie.

2/ Autorzy uwagi wnoszą o usunięcie napowietrznych linii elektroenergetycznych – oraz wprowadzenie nakazu zastąpienia linii napowietrznej linią kablową; gdyż sytuowanie napowietrznej linii w ternach MN,MW,MU w obrębie 20 jest „absolutnie szkodliwe i destrukcyjne", zabiera zbyt wiele miejsca które mogłoby być wykorzystywane na nowe miastotwórcze funkcje Dodatkowo z względu na zły stan techniczny slupów stanowi to zagrożenie dla mieszkańców.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwagi 1 i 2 nie zostały uwzględnione.**

Uzasadnienie:

Ad.1 - Wnioskowany teren dla zabudowy znalazłby się na południe od dawniej planowanego pasa obwodnicy południowej miasta wg mpzp z 2010r., uszczuplając znacznie teren przewidywany wg Studium na zieleń (ZP). Nie uwzględnia się – ze względu na niezgodność ze Studium, które jest wiążące dla planu miejscowego. Zmiana przeznaczenia większej części terenu zieleni na cele mieszkaniowo-usługowe wymagałaby wyprzedzającej odpowiedniej zmiany Studium. W wyniku rezygnacji z wcześniej planowanej w granicach miasta obwodnicy tzw. południowej, pas drogowy przeznaczono na większości trasy na zieleń. W Studium zrezygnowano wprawdzie ze wskazywania przebiegu obwodnicy wg przebiegu z planu z 2010r., jednak jednocześnie nie rezygnując z korytarza powietrznego istotnego dla południowej części miasta. Rozwiązanie takie związane jest z uwarunkowaniami wynikającymi z zagrożeń jakości powietrza atmosferycznego, prowadzić ma do wymiany miejskiego powietrza na świeże poprzez korytarze powietrzne czyli pasy wolnej przestrzeni i zieleni, które umożliwiają wymianę powietrza w mieście. Ma to swoje uzasadnienie w analizach środowiskowych sporządzonych na potrzeby Studium oraz w opracowaniach ekofizjograficznych (dla Studium ale także dla planu miejscowego). Funkcja zieleni terenu D2.97.ZE,ZP - to skutek ustalonego w studium kierunkowego przeznaczenia (ZP), a także kontynuacja dotychczasowego przeznaczenia w planie obecnie obowiązującym z 2010 (jest to teren E.134.ZE).

Teren D2.98.MN.2, obejmujący także fragment dz. geod. 79/5 obr 20 – to powiększony dawny (wg mpzp z 2010) teren D2.28.MN.2. Pozostawiono dawny teren E.136.ZL w przeznaczeniu leśnym ZL – oznaczenie obecne to D2.96.ZL ze względu na stan istniejący (las wg ewidencji oraz faktycznie istniejące zadrzewienie), mimo dyspozycji Studium (ten fragment działki oznaczono jako MU). Możliwe są jednak drobne modyfikacje zasięgów poszczególnych dominujących przeznaczeń, kierunków. Zgodnie z zapisami Studium (str. 244 dokumentu) „zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleń, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej".

Rozwiązanie funkcjonalne zaproponowane w Studium nie było kwestionowane na etapie jego sporządzania, nie wniesiono żadnych uwag w tym zakresie w trakcie procedury, która zakończyła się przyjęciem Uchwały Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r następnie zmienionej Uchwała Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r.

Ze względu na obecnie ustalane projektem przeznaczenie większości działki na cele o publicznym charakterze – zieleni ekologicznej i zieleni urządzonej można rozważać ewentualny wykup nieruchomości przez miasto, wymagałoby to jednak odrębnych negocjacji pomiędzy zainteresowanymi stronami. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren działki do czasu jej docelowego zagospodarowania może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy (jako grunt rolno-leśny) i zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem określonym w planie z 2010 r. (plan nadal obowiązuje). Kwestie

wszelkich roszczeń związanych ze spowodowaną poprzez ustalenia planu zmiana korzystania z nieruchomości regulowane są przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, roszczenia takie mają charakter cywilno-prawny.

Aby zrekompensować właścicielom nieruchomości „straty" i jednak umożliwić wykorzystanie choć części nieruchomości na cele budowlane wskazano, wydzielono teren D2.98.MN.2 przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wielkości pow. ok. 0,75ha w granicach dz. 79/5, obejmuje on m.in. użytek Br-RV. Teren D2.97.ZE,ZP ma pow. ok. 21,18ha.

Ad.2 - Nie ma powodu by wprowadzać planem nakaz kablowania linii napowietrznej elektroenergetycznej, w lokalizacji której dotyczy uwaga, jednak plan nie zakazuje tego typu działania.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

19. **Uwagi wniesione w dniu 31.05.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 72/10 i 72/11 w obrębie geod. 14; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.17.MU.5 oraz uwaga dot. rozwiązań komunikacyjnych – uwaga nr 35 wg wykazu uwag.**

1/ Autor uwagi wnosi by zmienić teren C2.17.MU.5 wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną bez usług, z obawy o ewentualną uciążliwość usług (z uzasadnienia: „z wprowadzeniem usług może wiązać się niewiadoma uciążliwość co dla mieszkańców istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie jest właściwe".)

2/ Brak w planie rozwiązań komunikacyjnych, które przeniosą z centrum miasta ruch samochodowy na kierunku północ-południe i rozładują korki przy rondzie na ul. Skarszewskiej oraz Gdańskiej z Mickiewicza. Autor wskazuje na potrzebę zmiany przebiegu drogi nr 222 - wojewódzkiej oraz powiatowej nr 2707G - z centrum miast. Wg wnoszącego uwagę „powinno to być głównym tematem zmian mpzp , a to, że :takich zmian nie przewiduje studium… jest jego wadą i świadczy jedynie o braku podejmowania trudnych zagadnień. Powinno być najpierw zmienione studium, a następnie plan zagospodarowania, które by te problemy rozstrzygnęły. Dzisiaj Urząd Miasta sprzedaje tereny w rejonie ul. Zielonej, które mogłyby stanowić ewentualną rezerwę terenu pod nowe rozwiązania komunikacyjne. Planowane przez PKP przejście pod torami przy ul. Skarszewskiej może odfajkuje bezkolizyjność ale nie zmieni w znaczący sposób sytuacji komunikacyjnej w mieście, Należałoby szukać wspólne (miasto i PKP) innych rozwiązań prowadzenia w tym rejonie drogi powiatowej z przejściem bezkolizyjnym przez tory, a ulicę Skarszewską zamknąć przy torach i wykonać w jej ciągu przejście piesze"

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwagi **nie zostały uwzględnione**.

Uzasadnienie:

Ad.1 - Co do zasady tereny w centralnej części miasta powinny być wielofunkcyjne, a teren obejmuje tylko dwie działki, w tym jedna stanowi własność wnoszącego uwagę. Obecny plan miasta Starogard Gdański „2" nie wprowadza nowej funkcji, usługi są już obecnie dopuszczone, gdyż teren ma przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe (symbol wg mpzp z 2010r., C2.5.MU.5).

Ad. 2 Kwestie ewentualnych nowych rozwiązań komunikacyjnych mogą być rozpatrywane po sporządzeniu niezbędnych studiów i analiz, najlepiej uwzględniających już obwodnicę miasta, która w istotny sposób zmieni funkcjonowanie układu transportowego miasta, Wyłożony plan miejscowy wskazuje na możliwość zmiany trasy drogi wojewódzkiej nr 222, brak jest jeszcze przesądzeń co do przyszłych zarządców drogi obejmującej obecną drogę krajową nr 22. Obecny dokument Studium z 2018r nie upoważnia Prezydenta do wskazywania nowych rozwiązań komunikacyjnych, o których wspomina w uwadze wnoszący.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

20. **Uwagi z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dn. 02.06.2022r.) wniesione przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 21 i 20/5 w obrębie geod. 33; dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.101.MN.2 – uwaga nr 39 wg wykazu uwag**

1/ autorzy uwagi wnoszą o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej tak jak dla E.106.MN.2, E.108.MN.2 i E.109.MN.2

2/ autorzy uwagi wnoszą o zmianę wielkości min. pow. nowo wydzielanej działki dla E.101.MN.2 na 450m^2

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwagi **nie zostały uwzględnione**.

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się, gdyż w sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa głównie wolnostojąca, mniej intensywna, tak też było dotychczas wg mpzp z 2010r. (E.95.MN.2). Nie zaszły żadne zmiany od 2010r. które uzasadniałyby modyfikacje pierwotnych ustaleń. Dz. 20/5 jest dotąd niezabudowana, na dz. 21 zabudowa tylko od strony ul. Heweliusza.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

21. **Uwaga wniesiona w dniu 01.06.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 87/5 w obrębie geod. 37; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.19.ZP – uwaga nr 40 wg wykazu uwag**

Brak zgody na ustalenie na jego działce przeznaczenia ZP . Dołączono propozycje podziału terenu i wydzielenia z niego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącym układem komunikacyjnym oraz zabudowy usługowej w sąsiedztwie ośrodka parafialnego. Do uwagi dołączono proponowaną koncepcję zagospodarowania (zamiast zieleni propozycja wydzielenia terenów usługowych oraz szeregu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługującym układem drogowym).

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się - ze względu na niezgodność proponowanych funkcji z zapisami Studium. Proponowana w uwadze zmiana przeznaczeń znacznie wykracza ponad dopuszczalne wg zapisów Studium modyfikowanie wskazanego kierunku zmian w zagospodarowaniu. Wg Studium kierunkowo teren ZP – wprawdzie zgodnie z zapisami Studium (str. 244 dokumentu) „zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleń, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej”. Zamiana terenu ZP na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej czy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uznana za „drobną korektę”, to całkowicie odmienna propozycja funkcjonalna. Studium jest wiążące dla planu miejscowego. Do uwzględnienia uwagi konieczna byłaby wyprzedzająca zmiana Studium, jednak zmiana taka byłaby dla miasta niekorzystna.

Dotychczas wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2010 to także był teren ZP- dla zieleni urządzonej, takie samo przeznaczenie było także we wcześniejszych opracowaniach planistycznych miasta. Teren jest zadrzewiony. Wskazywana we wszystkich dotychczasowych opracowaniach planistycznych zieleń jest bardzo istotna dla utrzymania osnowy ekologicznej tej części miasta. Teren istniejącej zieleni pełni istotną rolę w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego północnej części miasta, głównie z powodu zwartości zadrzewienia tej enklawy zieleni wysokiej na terenach zurbanizowanych, odgrywa bardzo dużą rolę krajobrazową i ekologiczną. Jego utrzymanie ma znaczenie tym większe, że jak wynika ze studiów środowiskowych, przyrodniczych w całościowej ocenie osnowę ekologiczną Starogardu Gdańskiego cechuje między innymi słabo rozwinięta struktura osnowy ekologicznej w zakresie ciągłości przestrzennej wewnątrzmiejskich struktur i ich bioróżnorodności. Wszystkie elementy osnowy ekologicznej Starogardu Gdańskiego, rangi regionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Jedno z zaleceń ekofizjografii brzmi: „Jako podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru Starogardu Gdańskiego, formułowane od co najmniej 20 lat, należy przyjąć: „wpasowanie" projektowanych, powierzchniowych struktur zurbanizowanych i linijnych infrastrukturowych w układ istniejącej osnowy ekologicznej, z zakazem likwidowania jakichkolwiek jej elementów i z minimalizacją naruszania jej ciągłości przestrzennej” .

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

22. **Uwaga wniesiona w dniu 02.06.2022r. przez Nova Development Group Sp. z.o.o BIS Sp. K – dot. dz. geod. nr 6/21 w obrębie geod. 4 przy ul. Jaskółczej; dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.91.U2,U1,MN.2,MW.1 – uwaga nr 42 wg wykazu uwag**

1/ Autorzy uwagi wnoszą o zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy które ich zdaniem nadmiernie i w nieuzasadniony sposób ograniczają możliwość lokalizacji zabudowy względem sąsiednich granic działek.

Proponują tak jak dla pobliskich terenów przy ul. Jaskółczej odległość 8m od drogi, a od A.92.IK oraz A.90.ZP,MN.2 bądź w ogóle usunięcie linii zabudowy. Pokazane na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają możliwości lokalizacji zabudowy względem sąsiednich granic działek ewidencyjnych.

2/ Wnioskują o usunięcie zapisów nakazujących zapewnienie terenu zieleni osiedlowej o określonej planem wielkości (par. 16 ust. 45. pkt 2 litera e) tj. „wymogu zapewnienia w zagospodarowaniu terenu zieleni osiedlowej, wypoczynkowej, przy czym co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy projektować tak, by tworzyła ona zwartą powierzchnię większą niż 1000m2 i o szerokości co najmniej 20m".

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwaga 1 została częściowo uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany na rysunku planu, a **uwaga 2 nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad. 1- uwzględnia się korektę odległości od ulicy Jaskółczej (8m) , pozostałe linie zabudowy wrysowuje się zgodnie z dotychczasowym planem z 2010r., gdyż uwzględniając uwarunkowania konserwatorskie (obszar wpisany do rejestru zabytków) podtrzymuje się zapisy uzgodnione z konserwatorem zabytków 'Ustalone linie zabudowy maja znaczenie nie tylko kompozycyjne czy związane z zapewnieniem bezpieczeństwa na drodze publicznej (odl. od dróg wg przepisów mają m. inn. takie zadania) ale także maja na celu zachowanie zieleni granicznej (jeden z warunków konserwatorskich dot. zagospodarowania tego terenu).

Ad. 2 - Zapis zawarty w projekcie planu ma za zadanie zagwarantować ograniczenia zabudowy (co jest wskazane ze względu na kontekst przestrzenny, uwarunkowania kulturowe, wpis do rejestru zabytków obszaru) i zapewnienie niezbędnej zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Ze względu na duża rozpiętość dopuszczalnych funkcji taki rygor jest potrzebny, tym bardziej, że sąsiednie tereny zieleni mają ograniczoną dostępność (szpital, teren prywatny) dla przyszłych mieszkańców w terenie A.91.U2,U1,MN.2,MW.1.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

23. **Uwaga z dnia 02.06.2022r. (wpływ do UM dnia 03.06.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 4/8, 4/9, 4/10, 4/2-4/12 w obrębie geod. 37; dotyczy terenów oznaczonych symbolami A.21.MN.2, A.22.MN.2, A.23.MN.2 - uwaga nr 43 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o przywrócenie dotychczas obowiązujących zapisów dla terenów A.19.MN.2, A.21.MN.2 i A.22.MN.2 (oznaczenia wg mpzp z 2010), gdyż wprowadzone obecnie w wyłożonym projekcie pogarszają warunki zagospodarowania i w efekcie powodują zmniejszenie wartości ich nieruchomości. Wnosi o:

1/ dopuszczenie zabudowy do 3 kondygnacji (zamiast 2) a towarzyszącej do 2 kondygnacji (zamiast 1);

2/ zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 30% (zamiast 50%),;

3/ usunięcie nakazu realizacji zabudowy wolnostojącej (w mpzp z 2010 brak takiego zapisu).

Do uwagi dołączono obszerne uzasadnienie, dodatkowo argumentując wnioski rozpoczętymi procesami inwestycyjnymi, przeprowadzeniem badań archeologicznych oraz dokonanymi w oparciu o dotychczasowy plan podziałami geodezyjnymi.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **została częściowo uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany części tekstowej. **Nie uwzględniono** zwiększenia wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych, pozostawia się parametr dot. wysokości w metrach.

Uzasadnienie: uwaga tożsama w treści z uwagą nr 3. Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak dla uwagi 3. Generalnie nie jest korzystna dla ładu przestrzennego sytuacja intensyfikowania zagospodarowania na przedmieściach, na obrzeżach miasta, szczególnie w części północno-zachodniej (Kocborowo, Łapiszewo, Żabno) np. ze względu na sytuację komunikacyjną tej części miasta. Realizacja osiedli rozproszonych na przedmieściach nie gwarantuje właściwej jakości struktur przestrzennych (miasto powinno być zwarte), jest rozwiązaniem nieekonomicznym (koszty infrastruktury i rozwiązań drogowych), skutkuje rozlewaniem się zabudowy. Mimo zastrzeżeń uwagę uwzględniono biorąc pod uwagę rozpoczęte procesy inwestycyjne.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

24. **Uwagi z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dnia 03.06.2022r.) wniesiona przez PHU BROKER Sp. z o.o. – dot. przepisów ogólnych planu, zawartych w § 3 definicji pojęć przyjętych w planie - uwaga nr 44 wg wykazu uwag**

1/ Uwagi dot. § 3 definicje ust. 1 pkt 33 - Wnioskują o zmianę brzmienia definicji wysokości zabudowy na „wysokość zabudowy – dla budynków należy rozumieć jako wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku”

2/ Autorzy uwagi wnioskują o zamieszczenie definicji intensywności z określeniem że do intensywności zabudowy nie należy wliczać powierzchni kondygnacji podziemnych.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwaga 1 została częściowo uwzględniona** poprzez odpowiednie korekty tekstowe, **uwaga nr 2 nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad.1 Nie jest możliwe definiowanie w planie miejscowym pojęć, które mają swoje legalne definicje w przepisach prawa powszechnego ani dowolne ich modyfikacje na potrzeby planu. Definicję wysokości zabudowy koryguje się w celu dostosowania jej do definicji legalnej, przepisy prawa jednoznacznie określają jak należy mierzyć wysokość budynków. Uwzględnia się - korygując zapisy .Wg par 6 warunków techniczno-budowlanych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07) § 6. „[Sposób mierzenia wysokości budynku]. Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.” Po korektach zapisu definicja odnosi się wyłącznie do przepisów odrębnych, bez modyfikowania definicji w zakresie wysokości budynków w sposób zaproponowany w uwadze.

Ad. 2 . Nie jest możliwe definiowanie w planie miejscowym pojęć, które mają swoje legalne definicje w przepisach prawa powszechnego ani dowolne ich modyfikacje na potrzeby planu. Intensywność zabudowy nie wymaga definiowania wynika to wprost z art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

25. **Uwagi wniesione w dniu 01.06.2022r. przez PHU BROKER Sp. z o.o. – dot. zapisów ustaleń ogólnych zawartych w § 7 odnoszących się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - uwaga nr 45 wg wykazu uwag**

Uwagi dotyczące ustaleń ogólnych zawartych w § 7 dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego, ust. 14 (dot. ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół młyński):

1/ wnioskują o uzupełnienie (treść podkreślona) pkt 2 o zapis: „ 2) ustala się nakaz zachowania historycznej zabudowy, w tym historycznych obiektów przemysłowych i inżynierskich oraz elementów architektury towarzyszącej (ogrodzenia, bramy itp.) w zakresie uzgodnionym z konserwatorem zabytków”

2/ wnioskują o uzupełnienie (treść podkreślona) pkt 3 „ 3) postuluje się objęcie ochroną prawną przez wpis do rejestru zespołu młynów, w zakresie określonym na rysunku planu” ;

3/ wnioskują o wprowadzenie pkt 8 o treści”

„8) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, w stosunku do których nie jest postulowane wpisanie do rejestru zabytków, z nakazem uzyskania od wojewódzkiego konserwatora wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych dla budynku mającego być zlokalizowanym w miejscu obiektu rozbieranego”

Z uzasadnienia- „rysunek planu wskazuje budynki, co do których postulowane jest wpisanie do rejestru zabytków, zakres ochrony pozostałych obiektów powinien być określany przez konserwatora zabytków.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwagi 1 i 2 zostały uwzględnione** poprzez odpowiednie korekty zapisów tekstowych, **uwaga nr 3 nie została uwzględniona**. Ostateczna forma zapisów ogólnych planu oraz zasad ochrony zabytków wynika z uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Uzasadnienie dla braku uwzględnienia uwagi 3: uwaga nie może być uwzględniona gdyż nakłada na inwestora i konserwatora obowiązek nieprzewidywany w ustawach co jest niezgodne z prawem.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

26. **Uwagi wniesione w dniu 01.06.2022r. przez PHU BROKER Sp. z o.o dot. dz. geod. 10/2 w obrębie geod. 16, dotyczy terenu oznaczonego symbolem C.49.U1,MW.1 (Młyny) - uwaga nr 46 wg wykazu uwag**

Uwagi dot. ustaleń szczegółowych dla terenu C.49.U1,MW.1 (Młyny) zawartych w § 19 (ustalenia dla jednostki C2):

1/ wnoszą o uzupełnienie pkt 2 lit e o treść

„ e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania dawnej płatkarni na funkcje usługowo-mieszkalne, dopuszcza się jej rozbiórkę całkowitą lub częściową, z nakazem uzyskania od właściwego konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych dla budynku mającego być zlokalizowanym w miejscu budynku rozbieranego, dopuszcza się jej nadbudowę (odpowiednio ponad stan istniejący lub pozostawiony po częściowej rozbiórce) , pod warunkiem uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków oraz wykazania w studium krajobrazowym i wysokościowo-przestrzennym, iż planowana nadbudowa nie będzie stanowiła dysonansu w widoku z wskazanego na rysunku planu ciągu widokowego z ul. Mickiewicza, punktu widokowego na ul. Tczewskiej oraz z ul. Kanałowej; dominującymi w zespole młyna muszą pozostać obiekty zabytkowe: młyn i płatkarnia,”

W uzasadnieniu- „ zamiarem inwestora jest budowa obiektu wpisującego się w rzut poziomy dawnej płatkarni, z zastosowaniem szlachetnych materiałów elewacyjnych wraz z odtworzeniem lizenów, pozwalający na korzystniejsze wpisanie się budynku w kontekst zespołu dawnego młyna zbożowego”.

2/ wnoszą o uzupełnienie pkt 6a o treść podkreśloną

„ a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu; nie dotyczą budynków wolnostojących garaży wielopoziomowych”

3/ wnoszą o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odl. 4m od linii rozgraniczającej wzdłuż ul. Owidzkiej. W uzasadnieniu – „lokalizacja wolnostojącego garażu wielopoziomowego w bliskiej odległości od ulicy Owidzkiej spowoduje wtopienie się budynku w istniejący teren, w istniejącą skarpę w sposób naturalny – budynek nie będzie się wyróżniał, co podkreśli walory wartościowych obiektów dominujących w zespole młynów”

4/ wnoszą o uzupełnienie pkt 6 lit d tiret drugie o treści podkreślone:

„ - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub do kalenicy głównej) dla budynku dawnej płatkarni: jak w stanie istniejącym najwyższej części dawnej płatkarni; dopuszcza się zwiększenie wysokości do maksimum 14 kondygnacji, w zależności od wyników opracowania przez inwestora studium wysokościowo-przestrzennego, które będzie podstawą do uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków,”

W uzasadnieniu – „częściowa lub całkowita rozbiórka budynku i odtworzenie jego bryły warz z dopuszczalną nadbudową, poprzez obniżenie wysokości kondygnacji w stosunku do wysokości obecnych, pozwala na zwiększenie ilości kondygnacji przy tej samej wysokości budynku”

5/ wnoszą o uzupełnienie pkt 6 lit d tiret piąte o treści podkreślone:

„ - wysokość dla zabudowy wzdłuż ul. Owidzkiej - maksymalnie 12m od poziomu ulicy Owidzkiej mierzona w najwyższym punkcie geodezyjnym na długości styku elewacji z ulicą, przy czym ustala się wymóg, by wysokość bezwzględna (w metrach n.p.m.) dla budynków wzdłuż ul. Owidzkiej była mniejsza od wysokości bezwzględnej obiektów zabytkowych zespołu; dla budynków projektowanych na krawędzi skarpy wzdłuż ulicy Owidzkiej i rzeki Wierzycy nie wymaga się stosowania definicji wysokości zabudowy określonej w § 3, ust. 1 pkt 3. Definicje tj. mierzenia wysokości od poziomu ternu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części”

W uzasadnieniu – „na przedmiotowej działce różnice terenu w miejscu uskoku skarpy przy ul.Owidzkiej i płaszczyzny wzdłuż rzeki Wierzycy może wynosić ponad 5m,zatem wedle definicji wysokości budynku do dalszej budowy ponad poziomem ulicy pozostanie jedynie 7m wysokości co nawet nie pozwoli na osiągnięcie wysokości nowej zabudowy na poziomie wysokości bezwzględnej obiektów zabytkowych zespołu tj. 8-10m od ulicy”

6/ wnoszą o zmiany w pkt 6 lit g określającym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%

W uzasadnieniu podnoszą iż „zbliżone wg nich tereny takie jak np. C2.96.MW.1m C2.94.MU.5 i C2.95.U1,U1 o zbliżonych przeznaczeniach mają wyznaczony niższy minimalny udziału procentowy pow. biologicznie czynnej np., 10%, a teren C2.91.U1 nie ma nawet takiego określonego minimum Wnoszą o ujednolicenie wskaźnika dla całego kwartału i utrzymanie go na poziomie 10%”.

W rozstrzygnięciu Prezydenta :

- **uwaga 1 – nie została uwzględniona**

- **uwagi 2, 3 4, 5 zostały częściowo uwzględnione** poprzez odpowiednie zmiany w projekcie , jednak ostateczna treść zapisów rysunkowych oraz tekstowych dla terenu wynika z uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

– **uwaga 6 – nie została uwzględniona**

Uzasadnienie dla braku uwzględnienia uwag 1 i 6:

Ad.1 Uwaga nie została uwzględniona, gdyż propozycja zmian nakłada na inwestora i konserwatora obowiązek nieprzewidywany w ustawach co jest niezgodne z prawem, plan nie może nakazywać rozbiórki.

Ad.6 - Przywołane tereny mają inne uwarunkowania lokalizacyjne, nie można ich bezpośrednio porównywać. Ze względu na zakładany program użytkowy, zwłaszcza znaczną ilość mieszkań (chociażby z powodu zakładanej liczby kondygnacji budynku płatkarni) konieczne jest zachowanie i tak niewysokiego wskaźnika urbanistycznego w celu zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania. Obecne wskaźniki są wystarczające do wytworzenia zabudowy śródmiejskiej.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

27. **Uwaga z dnia 02.06.2022r. (wpływ do UM dnia 03.06.2022r.) wniesiona przez Paktainer Sp. z o.o. – dot. dz. geod. nr 195/6 w obrębie geod. 14; dotyczy terenu oznaczonego symbolem C2.43.P2,P3 - uwaga nr 48 wg wykazu uwag**

1/ Autor uwagi wnosi, by do przeznaczenia ustalonego dla terenu dopisać także produkcję (nieuciążliwą) oraz usługi komercyjne w tym handel detaliczny i hurtowy („który zawarty jest jako przeznaczenie dopuszczające”).

2/ Autor wnosi by wysokość zabudowy (ustalenie pkt 6 lit d) ujednolicić do jednej wysokości maksymalnej 15m.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwaga 1 została uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany tekstowe, **uwaga 2 – nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad. 1/ W przeznaczeniu P2 mieszczą się zarówno produkcja jak i jako funkcja uzupełniająca zabudowa usługowa komercyjna.

Ad.2/ Projekt planu ustala dla terenu maksymalną wysokość dla budynków na 10m, 15m dopuszczone jest tylko dla budowli (np. silos, komin itp.), ze względu na uwarunkowania kulturowe (położenie w obrębie dawnego folwarku Starogard Szlachecki), wysokości zabudowy w otoczeniu ustalanie wyższej niż 10m zabudowy nie byłoby zgodne z warunkami zachowania ładu przestrzennego. Kontekst przestrzenny i kulturowy nie pozwala na tak znaczne podwyższenie parametru.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

28. **Uwaga wniesiona w dniu 02.06.2022r. przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 75/17, 75/13, 73/26, 74 w obrębie geod. 22, dotyczy terenu oznaczonego symbolem D2.5.MW.1 - uwaga nr 52 wg wykazu uwag**

Wniosek o zmianę wskaźnika pow. biologicznie czynnej z 25% na 10% dla terenu przy ul. Skalskiego i ul. Kociewskiej, gdyż wskaźnik obecny utrudni lub uniemożliwi realizację inwestycji ze względu na potrzebę usytuowania także parkingu. Z uzasadnienia: „ww. działki są terenem o oznaczeniu D2.5.MW.1, zgłaszający na części działek planują zrobić parking wraz z rozbudową istniejących budynków i infrastruktura zieleni. Wobec czego ustanowienie 25% terenów zielonych na powyższych powierzchniach w sposób znaczny może utrudnić , a wręcz uniemożliwić zgłaszającemu rozbudowę"

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Wg Studium zalecany wskaźnik dla zabudowy wielorodzinnej to 20-30%. Skoro powierzchnia terenu nie pozwala na realizację zamierzeń to konieczna jest zmiana programu użytkowego planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla takiej formy zabudowy mieszkaniowej konieczne jest zapewnienie odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynnej, zieleni, terenu rekreacyjnego ze względu na potrzebę odpowiedniej jakości środowiska zamieszkania. W granicach terenu znajduje się poza działkami już zabudowanymi także wolna od zabudowy dz. 74 o pow. 2786m2, która może być wykorzystana na niezbędną towarzyszącą zieleń i miejsca parkingowe, adekwatnie do zakładanej wielkości programu użytkowego planowanych inwestycji budowlanych.

Uwaga wiąże się z uwagą nr 14.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

29. **Uwaga z dnia 02.06.2022r. (wpływ do UM dnia 03.06.2022r.) wniesiona przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 70/61 w obrębie geod. 28, dotyczy terenu oznaczonego symbolem E.74.MN.2 – uwaga nr 53 wg wykazu uwag**

Wniosek o wprowadzenie zmian w zapisach: dopuszczenie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, o dowolnych dachach lecz dla nowej zabudowy bliźniaczej w jednorodzinnych formach, min. pow. działek 400m2, min. szer. działek dla jednorodzinnej 20m, dla bliźniaczej 10m.

Do uwagi dołączono podpisy osób popierających (14 osób).

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwaga została częściowo uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i tekście projektu.

Uzasadnienie: Uwzględnia się uwagę dla części terenu stanowiącej własność Gminy Miejskiej (dz. 70/61 obr. 28), wyodrębniając z dotychczasowego terenu nowy o ustaleniach jak dla E.74.MN.2 (tj. dla części która stanowi dz. 66/4, 66/10, 66/6, 66/7, 66/9 w obrębie geod. 29, będące własnością osób fizycznych, które nie wnosiły uwag). Na skutek uwzględnia uwagi wprowadzono zmiany do ustaleń tekstowych oraz na załączniku graficznym- rysunku planu (nowa numeracja wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

30. **Uwaga wniesiona w dniu 03.06.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 351/33 i dz. 351/27, 351/26 w obrębie geod. 17, dotyczy terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem KDX oraz terenów oznaczonych symbolami C2.96.MW.1 i C2.93.MW.1,U1 – uwaga nr 55 wg wykazu uwag**

Ciąg KDX na dz. 351/33 i 351/27 obr. 17 należy do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kościuszki 12-14 prowadzi także do dz. 351/26 obr. 17 przeznaczonej dla zabudowy wielorodzinnej (C2.93.MW.1,U1). Dz. 351/26 ma dostęp do innych ciągów komunikacyjnych, a konsekwencją nowych inwestycji będzie wzrost ruchu samochodowego co pogorszy już i tak niekorzystną sytuację na działkach Wspólnoty. Wnosi o włączenie KDX do terenu C2.96.MW.1

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**

Uzasadnienie: linie rozgraniczające terenów KDX oraz C.2.96.MW.1 zostały wrysowane zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planu „22-1 Galerie", w celu korzystania z nieruchomości na cele komunikacyjne, dojazdu konieczne jest uzyskanie do tego praw, zgodnie z przepisami odrębnymi. Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę dla terenu C2.93.MW.1,U1- dec AB.6740.3.68.2022 z dnia 15 czerwca 2022r. dla budowy budynku usługowego, biurowo-handlowego, na podstawie dotychczasowego planu.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

31. **Uwaga wniesiona w dniu 03.06.2022r. przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 25/6, 22/6, 23/4, 28/8, 22/7, 22/5, 23/9, 23/8, 20/4, 23/6 w obrębie geod. 29 , dotyczy terenów oznaczonych symbolami E.26.MN.2, E.27.MN.2, E.29.MN.2, E.31.MN.2 – uwaga nr 56 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o to, by wymienione w uwadze tereny przeznaczyć wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, gdyż zabudowa szeregowa (dopuszczona ustaleniami planu) wpłynie negatywnie na otoczenie, pogorszy warunki komunikacyjne i spowoduje uciążliwości dla zabudowy już istniejącej. Wnosi o wykluczenie formy szeregowej i bliźniaczej dla zabudowy nowoprojektowanej (w szczególności w terenie E.26.MN.2, w którym znajdują się wymienione w piśmie działki). Z uzasadnienia- „w terenie E.26.MN.2 znajdują się wolne od zabudowy działki 25/6, 22/6, 23/4, 28/8, 22/7, 22/5, 23/9, 23/8, 20/4, 23/6 które obecnie stanowią jedno gospodarstwo. Kształt działki nie pozwoli na sytuowanie zabudowy szeregowej wzdłuż drogi, wymusi dodatkowe ciągi pieszo-jezdne do wewnątrz. Taka forma zabudowy nie wpłynie pozytywnie na otoczenie i spowoduje uciążliwości dla funkcjonowania zabudowy istniejącej (większe natężenie ruchu, większy hałas, większa liczba aut).Pozostałe jednostki również maja charakter kameralnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej .Inna forma zabudowy zniszczy percepcję tej części miasta.”

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się, gdyż uwaga dotyczy znacznej części miasta i zmiana zapisów dotyczyć mogłaby wielu różnych właścicieli nieruchomości, przy czym dotychczasowy mpzp z 2010 r. nie zawiera zakazów sytuowania zabudowy szeregowej, taka też została już zrealizowana na części terenów. Plan nie nakazuje realizacji zabudowy szeregowej bądź bliźniaczej.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

32. **Uwaga z dnia 02.06.2022r. (wpływ do UM dnia 03.06.2022r.) wniesiona przez osoby fizyczne – dot. dz. geod. nr 87/7 w obrębie geod. 37, dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.34.U1,U2 – uwaga nr 59 wg wykazu uwag**

Autor uwagi wnosi o dopuszczenie w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcji mieszkalnych jako towarzyszących np. w postaci lokali wbudowanych w obiekt usługowy . Wnosi o zmianę treści pkt 1 lit a na brzmienie: „dopuszcza się funkcje mieszkalne jako towarzyszące np. w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w obiekt usługowy, na kondygnacjach powyżej parteru oraz dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”.

Z uzasadnienia- „obecnie jesteśmy na finiszu naszych prac projektowych. Większość terenu zostanie przeznaczona na budowę spójnego kompleksu 3 kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z funkcja usługową zlokalizowaną na parterze oraz budynku usługowego z zapleczem. Budynki mieszkalno-usługowe będą w formie osiedla zamkniętego w części północnej działki, natomiast od strony południowej powstanie budynek usługowy z niezbędną infrastruktura drogową. Zważywszy na zmiany jakie Państwo wprowadzają w palnie pod względem intensywności zabudowy mieszkalnej na przyległych terenach zwracamy się do państwa o umożliwienie nam przeprojektowania części budynków na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna bez funkcji usługowej na parterze co w znaczący sposób podniesie walory estetyczne projektowanych budynków oraz osiedla”.

Do uwagi dołączono szkic graficzny planowanego zagospodarowania.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się ze względu na zapisy Studium – wyraźnie i jednoznacznie określono teren jako usługowy (symbol U). Studium jest wiążące dla planu miejscowego, który trzeba sporządzać zgodnie z jego zapisami. W dotychczasowym mpzp z 2010 także ustalono wyłącznie funkcje usługowe.

Teren dotychczas niezabudowany stanowi rezerwę terenową dla potrzebnych w tej części miasta, chodziło przy tym o usługi zarówno komercyjne jak i o publicznym charakterze. Proponowane w uwadze przeznaczenie (zasadniczo zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszeniem usług) nie może być uznane za „drobną korektę” wskazywanych w Studium kierunkowych sposobów zagospodarowania i zabudowy. Ta część miasta praktycznie posiada bardzo niewiele terenów rezerwowych dla różnego rodzaju usług, w tym takich jak przedszkole, szkoła, ośrodek zdrowia, dom opieki dziennej dla osób starszych itp. Lokalizacja terenu przy ulicy Bp. Dominika, w sąsiedztwie zieleni oraz ośrodka parafialnego

zagospodarowana na usługi dla tej części miasta służyć może podniesieniu jakości miejsca zamieszkania, stać się lokalnym centrum, skupiającym usługi społeczne i komercyjne. W konsekwencji ograniczy to potrzeby podróży do centrum miasta, co jest szczególnie pożądane ze względu na znaczne oddalenie od obszaru historycznego śródmieścia oraz słabości istniejącego układu komunikacyjnego. Dla typowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (sytuowanie w jej ramach usług wbudowanych jest współcześnie normą i częsta praktyką) wskazano w Studium i w konsekwencji w planie wiele innych lokalizacji.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

33. **Uwaga z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dnia 02.06.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 17/3 w obrębie geod. 7, dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.187.WS,ZE – uwaga nr 61 wg wykazu uwag**

Uwaga dot. rzekomej utraty wartości użytkowej działki ze względu na przypisane jej przeznaczenie związane z użytkiem ekologicznym bagna Kochanka; w planie brak jest sugestii dot. rekompensaty dla właściciela działki za utracony teren i niemożliwość korzystania z niego.

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga **nie została uwzględniona**

Uzasadnienie: w zakresie ustaleń planu nie mogą znaleźć się zapisy dot. rekompensat za „utratę wartości użytkowych nieruchomości". Działka ta ma niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze dla np. zainwestowania, zgodnie ze stanem faktycznym ustalono dla niej adekwatne przeznaczenie, zgodne ze Studium miasta oraz analogiczne jak w mpzp z 2010r. Ustalone obecnie przeznaczenie nie wprowadza zmian w tym zakresie (dotychczas teren A.168.ZN). Ustalone przeznaczenie terenu uwzględnia uwarunkowania środowiskowe, geograficzne, przyrodnicze oraz od wielu lat postulowane (w tym we wszystkich dotychczasowych opracowaniach planistycznych miasta) objęcie ochroną tego cennego przyrodniczo obszaru. Zapisy planu powtarzają dotychczasowe dyspozycje przestrzenne, nie wprowadzają żadnych dodatkowych ograniczeń w stosunku do stanu obecnego. Rejon jeziora Kochanka/Bagno Kochanka to znaturalizowane wyrobisko poeksploatacyjne, jedyny zbiornik wodny o walorach rekreacyjnych w mieście o znacznych walorach krajobrazowych. Na obszarze Starogardu Gdańskiego występują połacie krajobrazu przyrodniczego seminaturalnego, przyrodniczo-kulturowego, kulturowo-przyrodniczego i kulturowego, w postaciach harmonijnej, naruszonej, zdewaloryzowanej i zdewastowanej. W ogólnym ujęciu krajobraz całego miasta jest kulturowo-przyrodniczy, na pograniczu naruszonego i zdewaloryzowanego, tym bardziej cenne i ważne jest zachowanie rejonu Bagna Kochanka w maksymalnie naturalnej formie, jako terenu bez zabudowy. Rejon jeziora Kochanka (w tym właśnie teren A.187.WS,ZE to także siedliska roślinności wodnej i przywodnej (higrofilnej) oraz fauny związanej ze środowiskiem wodnym, jak ichtiofauny, płazów, ptaków wodno-błotnych, ssaków wodnych, siedliska te powinny być chronione.

Z analiz środowiskowych sporządzonych na potrzeby planu, jak też wcześniejszych opracowań (dla potrzeb Studium) wynika, iż „w obrębie systemu osnowy ekologicznej Starogardu Gdańskiego występują istotne bariery antropogeniczne, przegradzające korytarze ekologiczne i zaburzające przez to ciągłość przestrzenna systemu/…/ Elementy osnowy ekologicznej Starogardu Gdańskiego rangi regionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Osnowa ekologiczna wymaga także wzmocnienia poprzez poprawę ciągłości przestrzennej" (opracowanie ekofizjograficzne – „Proeko" Gdańsk, marzec 2020). We wszystkich dotychczasowych opracowaniach planistycznych dla miasta zwracano także uwagę na ubóstwo form ochrony przyrody na obszarze miasta i zasadność ich ustanowienia, zwłaszcza powiększenia obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy, utworzenia użytku ekologicznego „bagno Kochanka" i ustanowienia pomników przyrody. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym: „Obszar proponowanego użytku obejmuje dawną rynnę jeziorną, wypełnioną utworami biogenicznymi, o maksymalnej miąższości około 11 m, w sekwencji torf-gytia-torf. Główne walory przyrodnicze tego obszaru to występowanie rozległych powierzchni zbiorowisk ziołoroślowo-szuwarowych i łozowski. W przeszłości (XIX/XX w.) stwierdzono występowanie tu kilku bardzo rzadkich gatunków roślin, m.in. jezierzy morskiej. Bez znaczenia jest fakt, że aktualny charakter jeziora Kochanka jest antropogeniczny i stanowi zbiornik po eksploatacji kredy jeziornej, Zbiornik ten uległ daleko idącej naturalizacji. Niecelowe jest odtworzenie zbiornika z przeznaczeniem na cele rekreacyjne. W obrębie użytku ekologicznego „Bagno Kochanka" powinien przede wszystkim obowiązywać zakaz melioracji osuszających." /../ „Utworzenie użytku ekologicznego „Bagno Kochanka" powinno być poprzedzone

aktualną inwentaryzacją przyrodniczą jego walorów. Utworzenie użytku ekologicznego powinno nastąpić w drodze uchwały Rady Miasta Starogard Gdański, w której powinno nastąpić m. in. określenie szczególnych celów ochrony oraz zakazów wybranych spośród następujących, zawartych w Ustawie o ochronie przyrody".

Proponowany użytek ekologiczny jest fragmentem wskazywanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego subregionalnego korytarza ekologiczny „Otoczenie Doliny Szpęgawy". W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030" (2016) określono jako jeden z kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunek 3.3. „Zasada zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzą istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalnie do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych (…).

Ustalone przeznaczenie terenu jest zatem zgodne z uwarunkowaniami oraz dokumentami rangi ponadlokalnej.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

34. **Uwaga z dnia 01.06.2022r. (wpływ do UM dnia 02.06.2022r.) wniesiona przez osobę fizyczną – dot. dz. geod. nr 16, 21/4, 22/30 w obrębie geod. 7, dotyczy terenu oznaczonego symbolem A.177.ZE – uwaga nr 62 wg wykazu uwag**

1/ Autor uwagi wnosi, iż brak jest w zapisach planu wzmianki o możliwości rolniczego wykorzystania terenu, na wskazanym terenie nie występuje zieleń nieurządzona, zadrzewienia ani zakrzaczenia lecz pola uprawne.

2/ Autor uwagi sugeruje także zniesienie zakazu zabudowy na ww. działkach do granicy z terenem predysponowanym do występowania ruchów masowych ziemi.

W rozstrzygnięciu Prezydenta **uwaga 1 została uwzględniona** poprzez zmiany w części tekstowej, **uwaga 2 - nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie:

Ad.1/ Uwzględnia się uwagę 1/ poprzez odpowiednie dopisanie dopuszczenia rolniczego wykorzystania terenu A.177.ZE, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Ponadto zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego wykorzystania".

Ad. 2/ Ze względu na potrzebę zachowania obszaru jako terenu otwartego bez zabudowy, stanowiącego część osnowy ekologicznej miasta, o walorach krajobrazowych i środowiskowych nie dopuszczono możliwości sytuowania w granicach terenu A.177.ZE sytuowania budynków. Ustalone przeznaczenie opiera się o dyspozycje Studium miasta, określającego kierunki polityki przestrzennej miasta. Studium jest wiążące dla planów miejscowych, jednoznacznie wskazuje charakter i kierunek przeznaczenia (ZN - zieleń nieurządzona).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

§ 4. 1. Uzgodniony projekt z korektami na skutek wniesienia uwag został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 września 2022 r. do 19 października 2022 r., z terminem dyskusji publicznej w dniu 5 października 2022 r. i terminem na wnoszenie uwag do dnia 2 listopada 2022 r.

2 Do ponownie wyłożonego projektu w wyznaczonym terminie wniesiono sześć pism z uwagami.

3 Prezydent Miasta Starogard rozpatrzył wniesione uwagi i dokonał w dniu 8 listopada 2022 r. ich rozstrzygnięcia, a o rozstrzygnięciu powiadomił poprzez obwieszczenie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 5. Prezydent uwzględnił następujące uwagi:

1) Uwaga wniesiona w dniu 18.10.2022 r. przez Wydział Techniczno-Inwestycyjny Urzędu Miasta Starogard Gdański – dot. terenu oznaczonego symbolem C2.111.UC – uwaga nr 1 wg wykazu uwag nr 2;

2) Uwagi wniesione w dniu 02.11.2022r. przez PHU BROKER Sp. z o.o. ul. Rycerska 5, 83-200 Starogard Gdański dot. terenu C2.49.U1,.MW.1 (Młyny) oraz C2.93.MW.1,U1 (Obuwianka) – uwaga nr 6.4 wg wykazu uwag nr 2.

§ 6. Rozstrzygnięcia Prezydenta dotyczące uwzględnionych częściowo lub nie uwzględnionych uwag wniesionych po drugim wyłożeniu są następujące:

1. **Uwaga wniesiona w dniu 27.10.2022r. przez osoby fizyczne dot. dz. geod. 87/7 w obrębie geod. 37 przy ul. Bp. Dominika dot. terenu oznaczonego symbolem A.34.U1,U2 – uwaga nr 2 wg wykazu uwag nr 2**

Uwaga dot. rzekomego pogorszenia warunków zagospodarowania nieruchomości poprzez wprowadzenie ograniczeń jakich brak było w dotychczasowym planie miejscowym dla terenu A.30.U1,U2. Autorzy uwag wnoszą o:

- zmiany w zapisach rozdziału 2 § 4 (przeznaczenie terenów) ust.2 pkt 6 lit c dot. terenów oznaczonych symbolem U1 w zakresie wymienionych tam funkcji wykluczonych
- zmiany w rozdz. 3 § 16 (dot. ustaleń szczegółowych w jedn. A-Północ), ust. 16 pkt 1 lit a dla terenu oznaczonego symbolem A.34.U1,U2 polegające na dopuszczeniu obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2700m^2 dla dz. nr 87/7, budowy stacji paliwowej dla dz. 87/7, myjni samochodowych dla dz. 87/7, warsztatów samochodowych jako funkcji towarzyszącej dla salonów sprzedaży pojazdów dla dz. 87/7
- zmiany w rozdz. 3 §16 (dot. ustaleń szczegółowych w jedn. A-Północ), ust. 16 pkt 2 lit a – tj. usunięcia zapisów w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalających szczególne wymagania architektoniczne dla pierzei ul. Bp. Dominika

Uzasadnienie uwag: Zdaniem wnoszących uwagę poprzez obecne zapisy ich nieruchomość starci znacznie na wartości ze względu na wprowadzone ograniczenia. Teren, co do którego wniesiono uwagi ma pow. 22160m^2, a różnego rodzaju usługi /sklepy są nieodłączną częścią każdej rozwijającej się aglomeracji.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**

Uzasadnienie:

Określone w ustaleniach planu wykluczenia funkcji w terenach U1 (zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i rzemiosła usługowego z dopuszczeniem usług o charakterze publicznym) dotyczą wielu terenów w mieście, co do których nie zgłoszono uwag.

W terenie A.34.U1,U2 nie jest możliwe sytuowanie obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m^2 gdyż jest to niezgodne z zapisami obowiązującego Studium. Proponowane funkcje dla dz. 87/7 mogłyby znaleźć się w terenach usługowo-produkcyjnych, a takich dyspozycji przestrzennych nie zawiera Studium dla tych nieruchomości. Plan utrzymuje przeznaczenie terenu jak w mpzp z 2010r., uszczegóławiając jedynie ograniczenia odnoszące się do funkcji i obiektów uciążliwych.

Ze względu na uwarunkowania położenia nakaz szczególnego potraktowania pierzei ulicy Bp. Dominika jest uzasadniony, analogiczny jak w dotychczasowym planie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dot. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji, a służyć temu mają zastosowane zapisy.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

2. **Uwagi wniesione w dniu 02.11.2022r. przez osobę fizyczną dot. dz. geod. 22/30 w obrębie geod. 7, dz. geod. 14 obręb 7 oraz dz. geod. 16 w obrębie 7, tj. terenów oznaczonych symbolami A.177.ZE oraz KDD – uwaga nr 3 wg wykazu uwag nr 2**

3.1 Autor uwagi wnosi o przeznaczenie dz. 22/30 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ww. działka jest położona bezpośrednio przy dz. 22/21 i 22/29, gdzie dz. 22/21 oznaczona jest symbolem A.179.MN.3,U1 – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Uzasadnia to sąsiedztwem dz. 22/21 i 22/29 przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Działka nr 22/30 obr. 7 ze względu na uwarunkowania położenia oraz zapisy Studium (wiąże ono przy sporządzaniu planu miejscowego) nie może być przeznaczona na cele zabudowy jednorodzinnej. Zgodnie ze Studium wskazano dla niej kierunkowo funkcje zieleni (ZN).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

3.2. Autor uwagi wnosi o zwężenie proponowanej drogi KDD na dz. 14, obr. 7 do szerokości 8m lub 10m w celu optymalnego wykorzystania terenu.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Szerokość drogi KDD na dz. 14, obr. 7 zgodna jest z ustaleniami dla tej drogi w przebiegu także przez inne działki, brak uzasadnienia dla lokalnego jej zwężania. Szerokość 12m pozwoli na jej właściwe i zgodne z przepisami warunków techniczno-budowlanych dla dróg publicznych zagospodarowanie i wyposażenie w niezbędne dla jej funkcjonowania elementy oraz usytuowania w przyszłości sieci uzbrojenia terenu.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

3.3. Autor uwagi wnosi o przeznaczenie dz. nr 16 obr.7 (oznaczona symbolem A.177.ZE) pod zabudowę jednorodzinną. Uzasadnienie: działka jest położona w znacznej odległości od Bagna Kochanka, a bezpośrednio sąsiaduje z dz. nr 15 oznaczoną jako 176.MN.2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Działka nr 16, obr. 7 ze względu na uwarunkowania położenia oraz zapisy Studium (wiąże ono przy sporządzaniu planu miejscowego) nie może być przeznaczona na cele zabudowy jednorodzinnej. Zgodnie ze Studium wskazano dla niej kierunkowo funkcje zieleni (ZN).

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

3. **Uwaga wniesiona w dniu 02.11.2022 (uwaga: pismo datowane na 18 maja 2022r.) przez osoby fizyczne dot. dz. geod. 79/5 obręb 20 przy ul. Boh. Getta i Zbożowej dot. terenu oznaczonego symbolem D2.97.ZP,ZE – uwaga nr 4 wg wykazu uwag nr 2**

Autorzy uwagi wnoszą o zmianę przeznaczenia ze względu na rezygnację z dawniej planowanej drogi - obwodnicy miasta. Autorzy uwagi wnioskują o przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej MN.2, zgodnie ze Studium (symbol MU). Nie zgadzają się na przeznaczenie terenu na zieleń. Wnoszą o przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej MN.2 oraz U- usługowej, a gdyby to było niemożliwe to dla cz. działki oznaczonej symbolem D2.25.ZP, E.134.ZE i E.136.ZL przywrócenie działce jej pierwotnego charakteru tj. siedliska rolnego z możliwością budowy domu wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Uzasadnienie – teren dz. 79/5 obr. 20 pierwotnie stanowił siedlisko zabudowane. Plan narusza ich prawo własności, uniemożliwia wykorzystanie działki, nie jest zgodny z zapisami Studium, które wskazuje przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe MU.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Jest to powtórzenie uwag (nr 32 w wykazie uwag) zgłoszonych do projektu wyłożonego w okresie 20.04-20.05.2022r.

Ustalenia projektu mpzp uwzględniają dyspozycje Studium, bez zmiany tego dokumentu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Zgodnie ze Studium jedynie fragment dz. 79/5 wskazywany jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co uwzględniono wydzielając teren D2.98.MN.2, dz. 79/5 w przewadze wskazywana jest w Studium jako teren zieleni (ZP), co uwzględniono wydzielając teren D2.97.ZE,ZP. Zgodnie z zapisami Studium (str. 244) „Zasięgi terenów o różnym przeznaczeniu mogą w planie miejscowym ulec drobnym korektom po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań stanu istniejącego. Drobne korekty zasięgów poszczególnych terenów nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium, o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury miasta. W ramach terenów o przeważającej funkcji czy sposobie użytkowania należy uwzględnić uzupełniające funkcje usługowe, zieleń, a także niezbędne rozwiązania obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej.” Nie oznacza to jednak zupełnie dowolnego określania w planie miejscowym przeznaczenia terenu.

Zmiana przeznaczenia większej części terenu zieleni na cele mieszkaniowo-usługowe wymagałaby wyprzedzającej odpowiedniej zmiany Studium. W wyniku rezygnacji z wcześniej planowanej w granicach miasta obwodnicy tzw. południowej, pas drogowy przeznaczono na większości trasy na zieleń. W Studium zrezygnowano wprawdzie ze wskazywania przebiegu obwodnicy wg przebiegu z planu z 2010r., jednak jednocześnie nie rezygnując z korytarza powietrznego istotnego dla południowej części miasta. Rozwiązanie takie związane jest z uwarunkowaniami wynikającymi z zagrożeń jakości powietrza atmosferycznego, prowadzić ma do wymiany miejskiego powietrza na świeże poprzez korytarze powietrzne czyli pasy wolnej przestrzeni i zieleni, które umożliwiają wymianę powietrza w mieście. Ma to swoje uzasadnienie w analizach środowiskowych sporządzonych na potrzeby Studium oraz w opracowaniach ekofizjograficznych (dla Studium ale także dla planu miejscowego). Funkcja zieleni terenu D2.97.ZE,ZP - to skutek ustalonego w studium kierunkowego przeznaczenia (ZP), a także kontynuacja dotychczasowego przeznaczenia w planie obecnie obowiązującym z 2010 (jest to teren E.134.ZE).

Teren D2.98.MN.2, obejmujący także fragment dz. geod. 79/5 obr. 20 – to powiększony dawny (wg mpzp z 2010) teren D2.28.MN.2 . Pozostawiono dawny teren E.136.ZL w przeznaczeniu leśnym ZL – oznaczenie obecne to D2.96.ZL ze względu na stan istniejący (las wg ewidencji oraz faktycznie istniejące zadrzewienie) oraz w celu ochrony środowiska, mimo dyspozycji Studium (ten fragment działki oznaczono jako MU). Przy czym, pozostawienie terenu przeznaczonego na las zrekompensowano właścicielowi poszerzeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego symbolem D2.98.MN.2.

Nie zmieniły się uwarunkowania prawne od czasu poprzedniego rozstrzygnięcia uwag (24.06.2022r.), brak zatem podstaw dla uwzględnienia uwagi.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

4. **Uwaga wniesiona w dniu 02.11.2022r. przez osoby fizyczne dot. dz. geod. 68/2 i cz. dz. 68/1 w obrębie 14 dotycząca terenu oznaczonego symbolem KDW – uwaga nr 5 wg wykazu uwag nr 2**

Autorzy uwagi wnoszą o usunięcie wydzielenia terenu KDW (droga wewnętrzna) tj. drogi przebiegającej wzdłuż działek, terenu oznaczonego symbolem C2.16.U2,U1,MU.5, gdyż stała się ona zbędna wobec ustanowionych służebności gruntowych oraz zawartych porozumień. Do uwagi dołączono Zarządzenie nr 481/10/2022 Prezydenta Miasta Starogard Gdański z 11.10.2022r. w sprawie ustanowienia służebności gruntowych na nieruchomości położonej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Hallera oraz Porozumienie zawarte w dniu 07.07.2022r. ze Zgromadzeniem Sióstr Św. Elżbiety -Prowincja Toruńska z siedzibą w Toruniu a wnoszącymi uwagę.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Teren oznaczony w projekcie mpzp symbolem KDW na obszarze dz. 14-68/2 pokrywa się z ciągiem komunikacyjnym w obowiązującym planie miejscowym; pozostawienie przeznaczenia ww. działki pod tereny KDW zapewni dobrą i sprawną obsługę komunikacyjną sąsiadujących obszarów w centrum miasta, co umożliwi intensyfikację zabudowy.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

5. **Uwagi wniesione w dniu 02.11.2022r. przez PHU BROKER Sp. z o.o. ul. Rycerska 5, 83-200 Starogard Gdański dot. terenu C2.49.U1,.MW.1 (Młyny) oraz C2.93.MW.1,U1 (Obuwianka) – uwaga nr 6 wg wykazu uwag nr 2**

6.1. Spółka wnosi uwagę o zmianę brzmienia pkt 2 lit b w ustaleniach szczegółowych terenu C2.49.U1,MW.1 (Młyny) poprzez dodanie treści „dopuszcza się rozbudowę pozostałych budynków i budowę w obrębie linii zabudowy wskazanych w załączniku graficznym". Uzasadnienie- zapis o budowie nowych obiektów w miejscu rozebranych może sugerować, że jest to jedyna możliwa forma zabudowy.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Rozbudowa to także budowa w rozumieniu prawa budowlanego, zatem ważne są dla niej linie zabudowy określone planem a także pozostałe wskaźniki zagospodarowania i parametry nim określone; natomiast zasady rozbudowy budynków stanowiących zabytki określone są w ustaleniach ogólnych planu m. in. „dopuszcza się rozbudowy zharmonizowane z historyczną bryłą, na zasadach określonych przepisami odrębnymi" -co oznacza, że projekty ew. rozbudowy będą uzgadniane z właściwym konserwatorem zgodnie z prawem budowlanym -art. 39 ust 3.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

6.2. Spółka wnosi uwagę o dodanie w pkt 4 lit c ustaleń szczegółowych dla terenu C2.49.U1,MW.1 (Młyny) treści: „dla budynków lub części budynków rekonstruowanych lub powstających w miejscu budynków likwidowanych/rozebranych dopuszcza się modyfikacje w zakresie bryły, proporcji, kompozycji ścian, materiałów elewacyjnych i ocieplenia ścian, ilości otworów okiennych, wielkości i podziałów stolarki okiennej pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków".

W uzasadnieniu podnoszą, iż stan techniczny budynków jest zły i bardzo zły, co powoduje, iż zachowanie ich historycznych cech wg §7 ust. 8 jest utrudnione, a odbudowa budynków opierać będzie się na opracowaniu programu prac konserwatorskich. Nowe funkcje wymagają nowych rozwiązań, co jednak nie będzie powodowało strat dla walorów zabytkowych.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Nie ma uzasadnienia dla zmiany zapisów, które zostały uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dla obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków zasady ochrony określono w §7 ust. 7 i 8. Jeżeli zachowanie historycznych cech jest faktycznie tak utrudnione, a stan techniczny obiektów spowodował utratę ich walorów zabytkowych być może rozwiązaniem jest usunięcie ich z ewidencji zabytków. Odbywa się to w odrębnej od procedury planu miejscowego procedurze, za porozumieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dodać należy, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1) ochronie i opiece podlegają zabytki bez względu na stan zachowania.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

6.3. Spółka wnosi uwagę by pkt 6 lit b w ustaleniach szczegółowych dla terenu C2. 49.U1,MW.1 (Młyny) miał brzmienie: „powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni karty terenu".

Uzasadnienie – dla dz. nr 3 w obr. 16 pow. zabudowy młyna żytniego i budynku stolarni wynosi 30,6% co znacznie ogranicza możliwości wykonania nowej zabudowy i wykorzystania pod nową zabudowę terenu wyznaczonego przez linie zabudowy. Na działce planowana jest inwestycja będąca kontynuacją zabudowy wzdłuż ul. Tczewskiej. Bilansowanie wielkości zabudowy dla karty terenu nawiązywałoby do zapisu par. 18,43.3 e wymagającego sporządzenia kompleksowego opracowania projektowego obejmującego całość zespołu.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Definicja powierzchni zabudowy zamieszczona w projekcie planu wiąże się nie z działką ewidencyjną a z działką budowlaną, a ustalone parametry i wskaźniki uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Podtrzymuje się zasadność sporządzenia opracowania kompleksowego obejmującego całość terenu.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

6.5. Spółka wnosi uwagę o dodanie w pkt 10 lit b treści: „na dz. nr 351/27 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby inwestycji na terenie C2.93.MW.1,U1 z zachowaniem możliwości zawracania i wymaganych odległości miejsc postojowych od działek sąsiednich" Uzasadnienie: dotychczasowy plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych na dz. 351/27, a działka ta jest częścią inwestycji na dz. 351/26, stanowi ciąg pieszo-jezdny i nie jest funkcjonalnie czy ze względów zabezpieczenia pożarowego niezbędna dla innych terenów.

Rozstrzygnięcie Prezydenta o sposobie uwzględnienia uwagi – **nie została uwzględniona**.

Uzasadnienie: Konieczne miejsca postojowe powinny być sytuowane w granicach terenu objętego inwestycją zgodnie z zapisami projektu planu i przy uwzględnieniu ustalonych w projekcie wskaźników. Jeżeli potrzebne miejsca postojowe nie mieszczą się w granicach terenu C2.93.MW.1, U1 być może należy odpowiednio zmniejszyć program użytkowy planowanych na nim inwestycji.

Rada Miasta akceptuje rozstrzygnięcie Prezydenta.

§ 7. Rada Miasta Starogard Gdański potwierdza powyższe stanowisko Prezydenta Miasta Starogard Gdański w sprawie rozstrzygnięcia wniesionych uwag po pierwszym oraz po drugim wyłożeniu.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/631/2022

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 30 listopada 2022 r.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.[1)]), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.[2)]) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz.1634 z późn. zm.[3)]) Rada Miasta Starogard Gdański ustala/rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (realizowane jako cel publiczny), zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w Planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie, dotychczas (wg mpzp z 2010r.) nie przewidywane:

1) nowoprojektowane drogi publiczne oraz poszerzenia istniejących dróg publicznych (tereny o symbolach KDL, KDD) oraz ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe (tereny o symbolach KDX);
2) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce (chodzi o projektowane nowe tereny, dotychczas wg planów obowiązujących nie przewidywane): tereny o symbolach E.69.ZP, D2.66.ZP, D2.97.ZE,ZP, A.25.ZP;
3) tereny zieleni urządzonej oraz funkcjach sportowo-rekreacyjnych (nowe tereny dotychczas nie przewidywane): tereny o symbolach E.66.ZP,US, E.72.ZP,US, E.79.ZP,US;
4) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych (nowe tereny dotychczas nieprzewidywane): tereny o symbolach A.26.ZE.IK;
   a) realizacja oświetlenia w nowo realizowanych drogach publicznych,
   b) realizacja projektowanych sieci wodociągowych dla zaopatrzenia w wodę nowo projektowanych terenów,
   c) realizacja projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, kanalizacji sanitarnej tłocznej, a także niezbędnych przepompowni ścieków, dla nowo projektowanej i istniejącej zabudowy,
   d) realizacja projektowanych sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnych, tłocznych i przepompowni wód deszczowych.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej zostaną uwzględnione w kolejnych planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz w programach inwestycyjnych „Star-Wik" Sp. z o.o., tj. po roku 2024.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych, 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 Miasta.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, 2185.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy, zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1005, 1079, 1561.
[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1692, 1747, 1079, 1768, 1725, 1964.

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 określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej i ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. 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 oraz terenów sportowo-rekreacyjnych z zielenią.

Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański

Anna Benert

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/631/2022
Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 30 listopada 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę