

- mi;
- d) budowa ciągów pieszych i pieszo – jezdnych (31 – 42 KD-X) oraz promenad nabrzeżnych na terenie 23 UM;
- e) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu, w tym Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R-10 biegnącej wzdłuż ul. Waszyngtona;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
 - a) obszar planu objęty jest systemami sieci infra-

- struktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1).
- 2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
- 3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

1120

UCHWAŁA Nr LV/431/10
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 31 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna.

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.). W wykonaniu uchwały nr XVI/120/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy o powierzchni ok. 70ha.
2. Granice terenu objętego planem stanowią:
 - 1) od północy – północna granica miasta Kościerzyna;
 - 2) od wschodu – wschodnia granica drogi krajowej nr 20 - ul. Drogowców;
 - 3) od południa – południowa granica węzła komunikacyjnego ul. Drogowców i ul. Kolejowej;
 - 4) od zachodu – wschodnia granica pasa drogowego ul. Kolejowej z linią kolejową relacji Gdynia – Kościerzyna – Bytów nr 201.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu planu;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
 - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
 - 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3

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

- 1) budynki zamieszkania zbiorowego – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
 - c) inne specjalistyczne – koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
- 2) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny) – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 3) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki jednorodzinne,
 - b) budynki wielorodzinne,

- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami oraz obiektami małej architektury;
 - 5) funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;
 - 6) funkcje usługowe – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone dla:
 - a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usług komercyjnych – jak: handel, gastronomia, turystyka, obsługa łączności w transporcie kolejowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosła usługowego – jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu); oraz innej działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku, przy czym zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, wolnostojące urządzenia reklamowe.
 - 8) obiekt o dużym zatrudnieniu – obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;
 - 9) obsługa komunikacji – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, stacje paliw, myjnie, serwisy samochodowe, diagnostykę, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
 - 10) nośnik reklamowy – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
 - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;
 - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Sztyt o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
 - 11) teren elementarny – rozumie się przez to fragment obszaru gminy/miejscowości wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
 - 12) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski, pawilony sprzedaży i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
 - 13) wartościowy drzewostan – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
 - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
 - d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
 - 14) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu posadowienia posadzki parteru budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
 - 15) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- § 4
1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny

- i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się:
 - 1) kolejny numer terenu elementarnego;
 - 2) przeznaczenie terenu oraz dla terenów systemu komunikacji dodatkowo: klasę dróg.
 3. Dla obszarów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
 4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowo ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
 5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego zawiera:
 - 1) numer terenu elementarnego w którym teren wydzielania wewnętrznego jest położony;
 - 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
 - 3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;
 - 4) przeznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego (w zależności od potrzeb).
- § 5
- Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera:
1. Granicę obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 2. Linie rozgraniczające, w tym:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, tj. granice terenu elementarnego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice wydzielania wewnętrznego.
 3. Oznaczenie terenu elementarnego.
 4. Oznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego.
 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
 - 5) ZP – tereny zieleni publicznej;
 - 6) UZ – tereny zieleni urządzonej;
 - 7) LS – lasy;
 - 8) WS – tereny wód powierzchniowych i sztucznych zbiorników;
 - 9) TZ – tereny zamknięte.
 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) tereny aktywnie biologiczne;
 - 2) biogrupy - zwarte grupy drzew i krzewów,
 - 3) szpalery drzew
 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: krzyż.
 8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: oznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ograniczenia zabudowy i zagospodarowania od linii energetycznej.
 10. Ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - 1) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) KD.G – droga klasy „G” główna (ul. Drogowców) wraz z węzłem drogowym,
 - b) KD.L – droga klasy „L” lokalna,
 - c) KD.D – droga klasy „D” dojazdowa;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, w tym: KDW – dojazdy, ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) tereny komunikacji pieszej:
 - a) przebieg publicznego ciągu pieszego KP,
 - b) orientacyjny przebieg ciągu pieszego.
 11. Ustalenia dla systemu infrastruktury technicznej, w tym:
 - 1) elektroenergetyka:
 - a) napowietrzna linia średniego napięcia 15kV,
 - a) E – stacja transformatorowa;
 - 2) sieć kanalizacji sanitarnej: KS - przepompowania ścieków;
 - 3) IT – pas infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Ustalenia tekstowe planu, ogólne dla całego obszaru objętego planem dotyczą elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny. Dla każdego terenu określa się:
 - 1) oznaczenie terenu;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 12) ustalenia dla infrastruktury technicznej;

- 13) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
 - 14) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).
4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów sytemu komunikacji, zawarte w Rozdziale 4 mają jednolity układ formalny. Są to:
- 1) oznaczenie terenu;
 - 2) przeznaczenie terenu;
 - 3) parametry i wyposażenie;
 - 4) inne ustalenia;
 - 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renty planistycznej).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7

Przeznaczenie terenu

1. Dla całego terenu objętego planem obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej;
 - 2) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - 3) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
 - 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
 - 5) zakaz obsługi funkcji obsługi komunikacji.

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

1. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM – dla terenu zabudowy mieszkaniowej, MW – dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – dla terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej ustala się:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
2. Dla ogrodzeń ustala się:
 - 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
 - 2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:
 - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
 - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Dla terenów zieleni urządzonej UZ obowiązuje zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich

urządzeń sieciowych jako obiektów nadziemnych i nadpowietrznych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Dopuszcza się naczółki w dachach dwuspadowych do 1/3 wysokości licząc pomiędzy kalenicą, a okapem.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Zasięg uciążliwości dla środowiska związanych z działalnością gospodarczą, prowadzoną na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
3. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.
4. Wyklucza się makroniwelacje oraz niwelacje terenu, które spowodować mogą naruszenie interesów osób trzecich oraz stanu środowiska.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11

Scalanie i podział nieruchomości

1. Na terenie planu nie występują obszary wymagające procedury scalenia i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;
 - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
 - 5) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów wymagających lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej.
3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

4. Za zgodne z planem uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

§ 12

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. W ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem, w tym położone niezgodnie z określonymi liniami zabudowy istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.
3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowlanej ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
4. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów wynoszą 12m.
6. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar na podstawie art. 27 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
7. Ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 klasy G – główna oznaczonej jako 01.KD.G tj. ul. Drogowców:
 - 1) nowe budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty) oraz użyteczności publicznej winny być sytuowane w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska;
 - 2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Zarządca drogi nie ponosi kosztów urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej.
8. Na terenie objętym planem znajdują się linie średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi: dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość tej strefy wynosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu - w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.
9. Dla całego terenu objętego planem jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
10. W granicach obszaru opracowania znajduje się teren

kolejowy, który jest terenem zamkniętym zgodnie z przepisami odrębnymi. Teren zamknięty oznaczony jest na rysunku planu symbolem TZ.

§ 13

**Ustalenia dla systemów komunikacji,
zasady ich modernizacji i rozbudowy**

- 1.1. Układ dróg publicznych tworzą:
 - 1) droga publiczna o znaczeniu ponadlokalnym: 01.KD. G tj. ul. Drogowców – droga klasy „G” główna wraz z węzłem drogowym.
 - 2) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne:
 - a) drogi klasy „L” lokalne oznaczone na rysunku planu jako: 02.KD.L, 03.KD.L,
 - b) drogi klasy „D” dojazdowe oznaczone na rysunku planu jako: 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D;
 - 3) do dróg publicznych mogą zostać zaliczone inne drogi na mocy uchwały Rady Miasta.
2. Wewnętrzny układ drogowy tworzą dojazdy i ciągi pieszo-jezdne odpowiednio oznaczone na rysunku planu.
3. Oznaczone na rysunku planu: dojazdy 01/1.1.KDW, 04/1.4.KDW, 07/1.1.KDW istniejące lub projektowane oraz orientacyjne ciągi piesze realizowane będą jako cel publiczny o dostępne ogólnie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
5. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury: nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
 - 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo handlowych: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
 - 4) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.
6. Zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, chyba że w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się inny sposób lokalizacji;
 - 2) wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40m²;

- 4) usługi w tymczasowych obiektach budowlanych, wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe zwalnia się z wymogów zapewnienia miejsc postojowych. W pozostałych przypadkach obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z wymogami zawartymi w punkcie 1) i 2) niniejszego ustępu;
- 5) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu w przypadku rozbudowy, nadbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową obiektów, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków z funkcji mieszkaniowej na usługową, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych, zgodnie z wskaźnikami miejsc parkingowych ustalonymi w punkcie 2) niniejszego ustępu oraz przy zachowaniu warunków punkcie 1).
7. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia na warunkach umowy zarządcy drogi i inwestora inwestycji niedrogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

**Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej,
zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Linie rozgraniczające dróg (z wyłączeniem drogi krajowej), dojazdów oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji sieci w pasach drogowych dróg publicznych reguluje ustawa o drogach publicznych – uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi wymaga lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jak również umieszczanie takich urządzeń na obiektach drogowych.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg, dojazdów oraz ciągów pieszych. W szczególnych przypadkach w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych ustala się przebieg korytarza infrastruktury technicznej, tj. terenu rezerwowanego dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z wodociągu miejskiego;
 - 2) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów niezainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejące sieci w przyległych drogach;
 - 3) nowe sieci realizowane będą w nowo projektowanych drogach tworząc układy pierścieniowe;
 - 4) rozbudowa i modernizacja istniejących sieci powinna następować w miarę postępu zainwestowania.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków w Kościerzynie;
 - 2) dla zabudowy w północnej części planu zakłada się przepompowanie ścieków nowym kanałem tłocznym do kanału sanitarnego w istniejącej zlewni;
 - 3) wyznacza się miejsca lokalizacji przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu jako 03/1.2.KS, 18/1.4.KS,
- 4) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zakłada się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po uzgodnieniu z zarządcą terenu;
 - 2) zrzut wód opadowych i roztopowych z: terenów składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogącym spowodować zanieczyszczenie wód opadowych - wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub w obrębie terenów elementarnych z zapewnieniem dojazdu,
 - 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z dachów do kanalizacji deszczowej;
 - 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 2 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;
 - 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze objętym planem zakłada się możliwość zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych.
8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi;
 - 3) obowiązuje sukcesywna przebudowa i skablowanie istniejących linii napowietrznych oraz wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii energetycznych;
 - 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położonych poza planem oraz projektowanych stacji transformatorowych;
 - 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi i projektowa-

nymi w granicach planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.MU

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
 - 2) dopuszcza się funkcje przemysłowe istniejące;
 - 3) wyklucza się lokalizację: obiektów o dużym zatrudnieniu;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 01/1.1.KDW dla dojazdu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, powierzchnia nośnika do 8m².
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje wprowadzenie zieleni.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: W granicach terenu znajduje się oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu krzyż przydrożny, który zalicza się do obiektu dziedzictwa kulturowe. Obiekt do zachowania. Dopuszcza się przestawienie lub przeniesienia w inne miejsce w sytuacji niezbędnej dla realizacji celów publicznych.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 01/1.1.KDW
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: dla budynków do 10,5 m, dla budowli zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12 ust. 4,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: nie ustala się,
 - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: dowolny,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalnie 45°
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m²,
 - b) maksymalna powierzchnia: dowolna,
 - c) szerokość frontów: minimalna 20m, maksymalna: dowolna,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
 - 2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
10. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi 02.KD.L oraz dojazdu 01/1.1.KDW
 - b) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców;
 - 2) dla dojazdu 01/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończony placem do zawracania samochodów po zrealizowaniu skrzyżowania drogi 01.KD.G z drogą 02.KD.L,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - d) wyklucza się zjazd z drogi 01.KD.G po zrealizowaniu skrzyżowania drogi 01.KD.G z drogą 02.KD.L.
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla całego terenu 01.MU.

§ 16

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MW.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w parterach zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (dom dziecka, dom rencisty, klasztor);
 - 3) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych, przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych i zieleni ruderalnej,
 - b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi terenu 06.MN;
 - 2) w granicach terenu elementarnego obowiązuje zakomponowanie zieleni wraz z małą architekturą, placem zabaw, urządzeniami rekreacyjnymi, boiskiem do gier zespołowych i jednolitym oświetleniem o dostępie ogólnym.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L,
 - c) nieprzekraczalną w odległości 6m od terenu 06.MN;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze dla dachów skośnych,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 12,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: stropodachy oraz dachy dwu i wielospadowe,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie lub o kącie 18°-25°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m²,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
 - 2) dopuszcza się zmiany granic działek dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z:
 - a) drogi 02.KD.L,
 - b) wyklucza się organizację nowych zjazdów z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
 - 3) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - a) dla obsługi powyżej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga;
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy

dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

13. Stawka procentowa: dla gruntów stanowiących własność gminy miejskiej nie dotyczy, dla pozostałej części ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 02.MW.

§ 17

Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
- 4) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.WS - rzeka Bibrowa,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.2.KS dla przepompowni ścieków,
 - c) tereny wydzielenia wewnętrznego 03/1.3.KDW, 03/1.4.KDW dla dojazdów,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
- c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych, przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych i zieleni ruderalnej,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w postaci terenów aktywnych biologicznie, wyklucza się lokalizację zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 03.KD.L, 05.KD.

D i dojazdów 01/1.1.KDW, 03/1.4.KDW oraz ul. Kolejowej położonej poza planem,

- c) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających dojazdu 01/1.3.KDW,
- d) oraz nieprzekraczalną zgodnie z odczytem z rysunku planu;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
- b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:

- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
- c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
- d) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- e) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
- f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
- g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe dla nowych budynków zlokalizowanych wzdłuż ulic 03.KD.L i 05.KD.D kalenica równoległa do drogi,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;

4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

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

- a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;

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

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg:
 - a) 02.KD.L, 03.KD.L, 05.KD.D, ul. Kolejowej oraz dojazdów 03/1.3.KDW, 03/1.4.KDW,
 - b) z 01.KD.G tj. ulicy Drogowców dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy z istniejących zjazdów, wyklucza się organizację nowych zjazdów

- 2) dla dojazdów 03/1.3.KDW, 03/1.4.KDW:
 - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębnienia jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny
 - c) zakończenie placem dla zawracania samochodów o wymiarach minimum 12,5x12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6;
- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - a) dla obsługi powyżej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 03.MN.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.1.LS dla lasu,
 - b) teren wydzielienia wewnętrznego 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW, 04/1.4.KDW, 04/1.5.KDW dla dojazdów,
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązuja zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D, 05.KD.D oraz ul. Kolejowej,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dojazdów 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW, 04/1.4.KDW,
 - c) nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających dojazdów 04/1.5.KDW,
 - d) oraz nieprzekraczalną zgodnie z odczytem z rysunku planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 20m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, wyklucza się tzw. dach kopertowy,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 22°-35° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna z: dróg 05.KD.D, 04.KD.D, dojazdów 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW 04/1.4.KDW, 04/1.5.KDW oraz ul. Kolejowej położonej poza planem;
 - 2) dla dojazdów 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, a dojazd 04/1.2.KDW zakończony placem do zawracania samochodów,
 - b) urządzenie: jak ciąg pieszo jezdny, dopuszcza się bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) dla dojazdu 04/1.4.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 4) dla dojazdu 04/1.5.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 6m i zakończony placem do zawracania samochodów,
 - b) urządzenie: jak ciąg pieszo jezdny, dopuszcza się bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 04.MN.
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 25m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D,
 - c) oraz nieprzekraczalną zgodnie z odczytem z rysunku planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe lub wielospadowe, wyklucza się tzw. dach kopertowy

Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MN

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- h) kąt nachylenia połaci dachowych: 22°-35°,
- i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 04.KD.D oraz ul. Kolejowej położonej poza planem;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
- 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 05.MN.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MN

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 06/1.1.KDW, 06/1.2.KDW, 06/1.3.KDW, dla dojazdów.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 - b) dla terenów oznaczonych odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo. W granicach terenów obowiązuje utworzenie i utrzymanie zbiorników wodnych służących retencji wód opadowych.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązuje zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 0.1KD.G tj. ul. Drogowców,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.L, 06.KD.D oraz dojazdów 06/1.1.KDW, 06/1.2.KDW, 06/1.3.KDW i 07/1.1.KDW,
 - c) nieprzekraczalną w odległości 10m od terenu 02.MW,
 - d) oraz nieprzekraczalną zgodnie z odczytem z rysunku planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,

- i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 06.MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z:
 - a) dróg 02.KD.L, 06.KD.D dojazdów 06/1.1.KDW, 06/1.2.KDW, 06/1.3.KDW, 07/1.1.KDW;
 - b) wyklucza się organizację nowych zjazdów z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców;
 - 2) dla dojazdu 06/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 8m, zakończony placem do zawracania samochodów,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) dla dojazdów 06/1.2.KDW, 06/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: jak ciąg pieszo jezdny, dopuszcza się bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
- 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową

służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 06.MN.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MM

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej.
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową w postaci budynków wielorodzinnych lub jednorodzinnych (wolnostojących lub bliźniaczych),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się maksymalnie 8 mieszkań w budynku,
 - c) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
 - d) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem innych specjalistycznych (w rozumieniu planu);
 - 3) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 - b) obowiązuje wprowadzenie szpalery drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą oznaczoną na rysunku planu wzdłuż granicy z terenem 08.MN;
 - 2) dla zabudowy wielorodzinnej lub usług publicznych obowiązuje zakomponowanie zieleni wraz z małą architekturą, placem zabaw, urządzeniami rekreacyjnymi i jednolitym oświetleniem o dostępie ogólnym.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi 06.KD.D, dojazdu 07/1.1.KDW oraz wzdłuż granicy terenu 08.MN,
 - c) oraz nieprzekraczalną zgodnie z odczytem z rysunku planu;

- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze dla dachów skośnych, dla zabudowy mieszkaniowej, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy usługowej,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 12m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - e) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45°, a dla budynków wielorodzinnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 22°-35° lub płaskie,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) maksymalna powierzchnia: dla usług 2000m²,
 - c) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.
 - 2) przez teren 07.MM przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8;
 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z:
 - a) drogi 06.KD.D oraz dojazdu 07/1.1.KDW,
 - b) wyklucza się organizację nowych zjazdów z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców;
 - 2) dla dojazdu 07/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach 12,5x12,5m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- § 22
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MN**
1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców,
- b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 06.KD.D oraz terenu 07.MM;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 08.MN przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg:
 - a) 03.KD.L i 06.KD.D;
 - b) wyklucza się organizację nowych zjazdów z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - a) dla obsługi powyżej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 08.MN.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MU

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
 - b) lokalizację usług turystyki wyłącznie jako budynki zamieszkania zbiorowego w obiektach hotelarskich;
 - 4) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 - b) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup

- zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających drogi KD.01.G tj. ul. Drogowców,
 - b) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L oraz dojazdu 10/1.1.KDW,
 - c) nieprzekraczalną w odległości 25m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L oraz dojazdu 10/1.1.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
 - b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 35m,
 - e) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jasne kolory,
 - g) kształt dachu: dowolny, wyklucza się dachy skośne,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalny 12°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) maksymalna powierzchnia: dla usług 2000m²,
 - c) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 09.MU przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.
 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg 03.KD.L oraz dojazdu 10/1.1.KDW;
 - 2) wyklucza się organizację nowych bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców;
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 09.MU.
- § 24
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MN**
1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 10/1.1.KDW dla dojazdu.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L oraz dojazdu 10/1.1.KDW;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: dowolny, wyklucza się dachy skośne,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: maksymalny 12°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 10.MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 03.KD.L oraz dojazdu 10/1.1.KDW;
 - 2) dla dojazdu 10/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 10.MN.

§ 25

Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.MN

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 - b) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo. W granicach terenu zaleca się utworzenie zbiornika wodnego służącego retencji wód opadowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 06.KD.D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 11.MN przebiega oznaczona na rysunku

planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8;

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 03.KD.L, 06.KD.D;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 11.MN.

§ 26

Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MN

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 12/1.1.KDW dla dojazdu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii

- rozgraniczających dróg (w części zgodnie z rysunkiem) 03.KD.L i 02.KD.L oraz dojazdu 12/1.1.KDW,
- b) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 4m od linii rozgraniczających dróg (w części zgodnie z rysunkiem) 03.KD.L;
- c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
- b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
- c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
- d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
- e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
- f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
- g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
- a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
- b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 03.KD.L, 02.KD.L i dojazdu 12/1.1.KDW,
- 2) dla dojazdu 12/1.1.KDW ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających,

- b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
- c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.

11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14

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

13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 12.MN.

§ 27

Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.MN

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
- b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.KDW dla dojazdu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
- c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązuje zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D oraz dojazdu 13/1.1.KDW;

- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D i dojazdu 13/1.1.KDW,
 - 2) dla dojazdu 13/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających w granicach minimum 10m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.

11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 13.MN.

§ 28

Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MU

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
 - b) lokalizację usług turystyki wyłącznie jako budynki zamieszkania zbiorowego w obiektach hotelarskich;
 - 4) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 - b) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 07.KD.D,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od granicy planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,

- b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) maksymalna powierzchnia: dla usług 2000m²,
 - c) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 14.MU przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z: dróg: 03.KD.L, 07.KD.D;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - a) dla obsługi powyżej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,

- c) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
- 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
- 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 14.MU.

§ 29

Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MN

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.1.WS dla zbiornika wodnego,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.2.ZP dla zieleni publicznej.
 - c) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.3. E dla stacji transformatorowej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego:
 - 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
 - 2) dla terenu 15/1.2.ZP obowiązuje opracowanie jednolitej aranżacji terenu, z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D;
 - b) nieprzekraczalną w odległości 10m od linii rozgraniczających terenu 15/1.2.ZP,
 - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°-45°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 800m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 400m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 20m, a dla zabudowy bliźniaczej 12m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 15.MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.

10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z: dróg: 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D;
 - 2) obowiązuje organizacja przebiegu orientacyjnego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu realizowanego jako cel publiczny;
 - 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 15.MN.

§ 30

Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.MN

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako lokali wbudowanych,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego wyłącznie zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielienia wewnętrznego 16/1.1.KDW dla dojazdu,
 - b) teren wydzielienia wewnętrznego 16/1.2.ZP dla zieleni publicznej,
 - c) teren wydzielienia wewnętrznego 16/1.3.IT dla pasa infrastruktury,
 - d) teren wydzielienia wewnętrznego 16/1.4.E dla stacji transformatorowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
 - 2) dla terenu 16/1.2.ZP obowiązuje opracowanie jednolitej aranżacji terenu, z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.D, 09.KD.D,
 - b) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną w odległości 25m od linii rozgraniczających dróg 03.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.D, 09.KD.D,
 - c) pozostałe linie zgodnie z odczytem z rysunku planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie dachu dwuspadowe, a dla wydzielenia wewnętrznego 16/6.1 dopuszcza się dachy wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 38°- 45°, a dla wydzielenia 16/6.1 w granicach 30°-45°,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 1200m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 600m² dla każdego segmentu,
 - b) szerokość frontów: minimalna 22 m, dla zabudowy bliźniaczej 14 m dla każdego segmentu, maksymalna dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 16.MN przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 03.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.D, 09.KD.D oraz dojazdu 16/1.1.KDW;
 - 2) dla dojazdu 16/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość: w liniach rozgraniczających w granicach minimum 6m,
 - b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie jak ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - c) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 3) obowiązuje organizacja przebiegu orientacyjnego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu realizowanego jako cel publiczny;
 - 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
 - 5) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - a) dla obsługi powyżej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga;
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 16.MN.

§ 31

Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MU

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
 - 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług jako samodzielnej funkcji,
 - b) lokalizację usług turystyki wyłącznie jako budynki zamieszkania zbiorowego w obiektach hotelarskich;
 - 4) wyklucza się: lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych z wyłączeniem reklam wbudowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w postaci terenów aktywnych biologicznie, wyklucza się lokalizację zabudowy.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalną w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg 07.KD.D, 09.KD.D,
 - b) pozostałe linie zgodnie z odczytem z rysunku planu;
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,25,
 - b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180m², przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
 - c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,6m,
 - d) elewacje: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
 - e) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 25m,
 - f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
 - g) kształt dachu: główne połacie wielospadowe, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych: 30°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - i) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
 - 4) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
 - a) minimalna powierzchnia: 1200m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej po 600m² dla każdego segmentu,
 - b) maksymalna powierzchnia: dla usług 2000m²,
 - c) szerokość frontów: minimalna 24m, dla zabudowy bliźniaczej 14m dla każdego segmentu, maksymalna: dowolna,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni;
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów do urządzania miejsc przeznaczonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
 - 2) przez teren 17.MU przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 12 ust. 8.
 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 07.KD.D, 09.KD.D, oraz dojazdu 16/1.1.KDW;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
 11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
 13. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 17.MU
- § 32
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.UZ**
1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i sportu;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń rekreacyjnych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu takich jak: tor zjazdowy dla rowerów górskich, tor saneczkowy, tory do jazdy na rolkach, itp.,
 - b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie dla funkcji obsługujących zespoły rekreacyjne, tj. węzła sanitarnego;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzielania wewnętrznego 18/1.1.WS - rzeka Bibrowa,

- b) tereny wydzielienia wewnętrznego 18/1.2.LS i 18/1.3.LS przeznaczone są dla lasu,
 - c) tereny wydzielienia wewnętrznego 18/1.4.KS dla przepompowni ścieków,
 - d) tereny wydzielienia wewnętrznego 18/1.5.E dla stacji transformatorowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację nośników reklamowych z wyjątkiem reklam wbudowanych montowanych wyłącznie na czas imprez masowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych;
 - 2) obowiązuje wprowadzanie zalesień, zachowanie, pielęgnacja lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzeorywaney darni trawiastej.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy wszystkich nowych obiektów liczona łącznie maksymalnie 1% działki,
 - b) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku maksymalnie 35m²;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;
 - 2) parametry nowej zabudowy:
 - a) wysokość dla zabudowy: do 6m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
 - 3) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000 m²,
 - b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
 - 5) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu (w tym zabudowę) uznaje się za zgodne z planem.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
 - 2) przez teren 18.UZ przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
7. Obsługa komunikacyjna:
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej z dróg: 04.KD.D, 05.KD.D oraz dojazdów 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW, 04/1.5.KDW;
 - 2) obowiązuje organizacja przebiegu orientacyjnego ciągów pieszych realizowanych jako cel publiczny oznaczonych na rysunku planu:
 - a) stanowiącego połączenie dojazdów 04/1.2.KDW, 04/1.3.KDW,
 - b) przebiegającego wzdłuż rzeki Kamionki,
 - c) obowiązuje opracowanie jednolitej aranżacji ciągów pieszych, z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 13 ust. 6;
- 4) obowiązuje organizacja ciągu pieszego o dostępie ogólnym oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem o szerokości minimum 3m realizowanego jako cel publiczny.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 18.UZ

§ 33

Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MN

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam nośników reklamowych
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nie ustala się
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie zgodnie ze stanem przed wejściem w życie planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu śmierci technicznej budynku,
 - b) istniejące budynki, mogą być poddawane remontom umożliwiającym utrzymanie właściwego stanu technicznego bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wyklucza się wtórną parcelację.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna: zgodnie ze stanem przed wejściem w życie planu z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców,

- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
13. Stawka procentowa: nie dotyczy.

§ 34

Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.MN

1. Przeznaczenie terenu: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zasady lokalizacji nośników reklamowych: wyklucza się lokalizację reklam nośników reklamowych
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 – ustalenia ogólne w § 8 dla całego terenu.
6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: nie ustala się
 - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie zgodnie ze stanem przed wejściem w życie planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
 - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu śmierci technicznej budynku,
 - b) istniejące budynki, mogą być poddawane remontom umożliwiającym utrzymanie właściwego stanu technicznego bez prawa powiększania kubatury budynku oraz zmiany funkcji.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wyklucza się wtórną parcelację.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna: zgodnie ze stanem przed wejściem w życie planu z drogi 01.KD.G tj. ul. Drogowców,
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych w rozdziale 2 § 13 ust. 6.
11. Infrastruktura techniczna: zasady obsługi zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla systemów infrastruktury technicznej, zasad ich modernizacji i rozbudowy, zawartymi w rozdziale 2 § 14
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania

terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

13. Stawka procentowa: nie dotyczy

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 35

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.G tj. ul. Drogowców 1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna – klasa G (główna) w terenie zabudowanym.

2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,5m;
 - 4) elementy wyposażenia: nie ustala się;
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane.
3. Inne ustalenia:
 - 1) zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - 2) przez teren elementarny przebiega ciek wodny Kamionka, dopuszcza się skanalizowania lub zmianę jego przebiegu.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 01.KD.G tj. ul. Drogowców.

§ 36

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.L 1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy L (Lokalna) w terenie zabudowanym.

2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa na odcinku o szerokości 12m, dla pozostałego odcinka drogi dowolna;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75m na odcinku o szerokości 12m, dla pozostałego odcinka drogi 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej jednostronnie na odcinku o szerokości 12m, dla pozostałego odcinka drogi dowolnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy terenu elementarnego 02.KD.L.

§ 37

Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.L 1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;

- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,75m;
- 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik obustronnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy terenu elementarnego 03.KD.L.

§ 38

Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.D 1.

Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik obustronnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 04.KD.D.

§ 39

Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik obustronnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 05.KD.D.

§ 40

Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia:

- a) chodnik obustronnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 06.KD.D.

§ 41

Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie,
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 10.KD.D.

§ 42

Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.KD.D 1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.

2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie,
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 08.KD.D.

§ 43

Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna – klasy D (dojazdowa) w terenie zabudowanym.
2. Parametry i wyposażenie:
 - 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
 - 4) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej jednostronnie,
 - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykłe.
3. Inne ustalenia: zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
4. Stawka procentowa: nie dotyczy dla terenu elementarnego 09.KD.D.

Rozdział 5

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

§ 44

Przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miasta.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 45

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

- 1) Uchwały Nr XLIV/295/98 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 22 kwietnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. in. dla: cz. dz. nr 89/2 obręb 2 przy ul. Drogowców, cz. dz. nr 104/1 obręb 2 przy ul. Drogowców;
- 2) Uchwały Nr XXIII/186/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego m. in. dz. nr: 75, 77, 88/3, 104/1 obręb 2 na terenie miasta Kościerzyna;

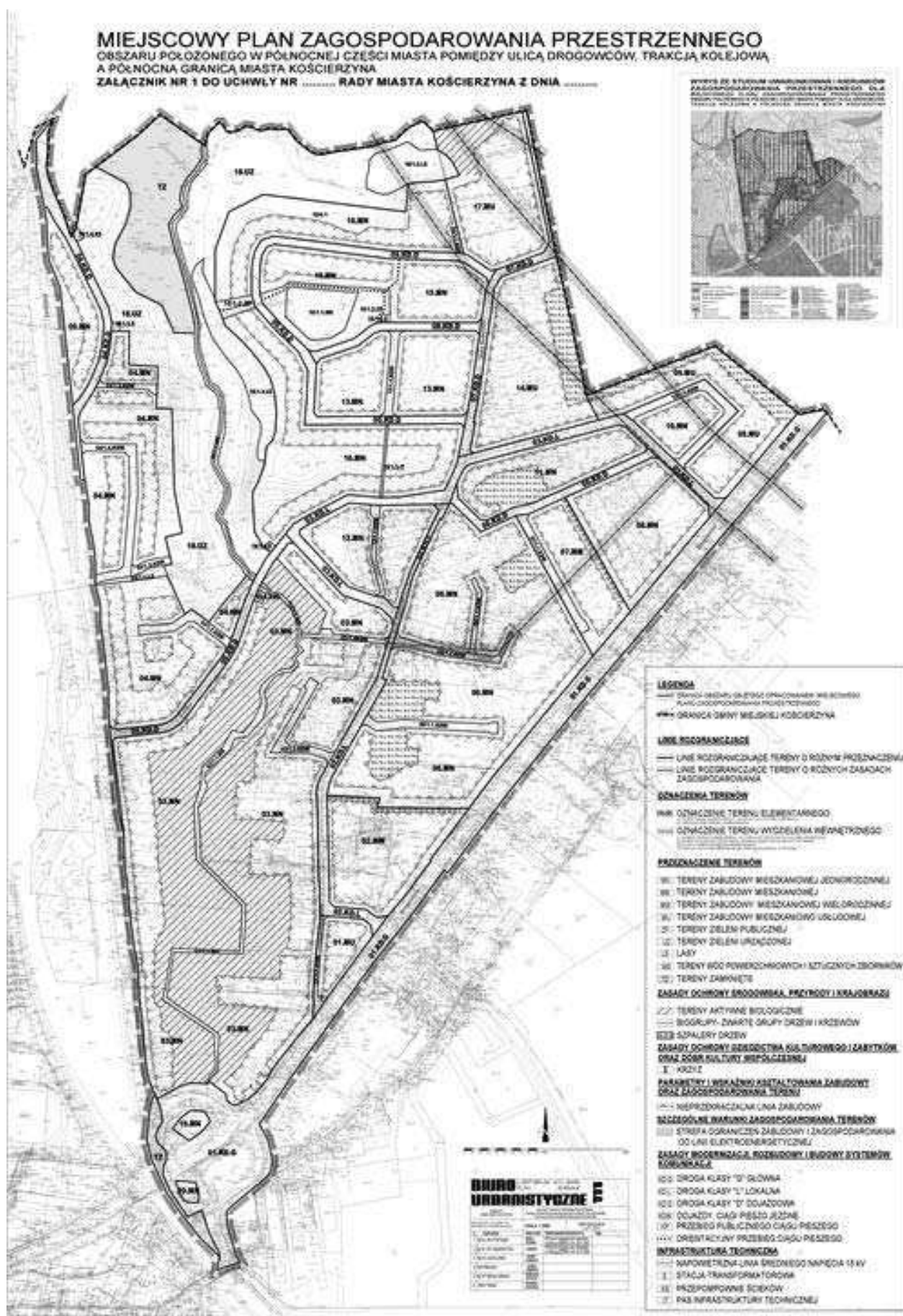
- 3) Uchwały Nr XXXI/250/2000 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 20 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego m. in. terenu cz. dz. nr 161/18 obręb 4 – ul. Mała Kolejowa;
- 4) Uchwały Nr XLII/338/01 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 17 października 2001 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Kościerzyna dotyczącego terenu działek nr: cz. dz. 85 obr. 2 ul. Mała Kolejowa, cz. dz. 155 obr. 4 ul. Mała Kolejowa.

§ 46

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Kościerzyna:
Andrzej Gierszewski

Załącznik nr 1
do Uchwały nr LV/431/10
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 31 marca 2010 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały nr LV/431/10
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 31 marca 2010 r.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LV/431./10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 31 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XVI/120/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna. Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się:

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 1 grudnia 2009 r. do 21 grudnia 2009 r. W dniu 21 grudnia 2009 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 7 stycznia 2010 r. W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęło 14 pism z uwagami do projektu planu. W ustawowym terminie Burmistrz Miasta Kościerzyna rozpatrzył wniesione uwagi i przedłożył listę nieuwzględnionych uwag Radzie Miasta Kościerzyna.

Lista nieuwzględnionych uwag zawiera 12 pozycji.

- 1) pismo Andrzeja Edel z dnia 21.12.2009 r. (data wpływu 21.12.2009 r.) w sprawie o dopuszczenie na działce nr 161/9 dachów wielospadowych oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej w odległości 4 m od granicy działki Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

odrzuca uwagę o możliwości zastosowania dachów wielospadowych.

UZASADNIENIE

Odrzuca się uwagę o dopuszczenie dachów wielospadowych. W obszarze planu przyjęte zostały ściśle zasady co do kształtowania zabudowy. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest w planie określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednym z istotniejszych parametrów w kształtowaniu zabudowy jest kształt dachu zabudowy. Zgodnie z przyjętą przez władze miasta polityką kształtowania ładu przestrzennego realizowaną poprzez ustalenia planu miejscowego przyjęto ściśle określenie gabarytów zabudowy. Ustalono m.in. dla poszczególnych obszarów wyznaczonych w opracowanym planie tereny o różnych formach i kształtach dachu.

Ustalono dla przeważającej części obszaru opracowania kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 38-45 stopni. Wyznaczone zostały również miejsca

gdzie dopuszczono dachy o kątach w granicach 22-35 stopni oraz teren z dachami o nachyleniu maksymalnie 12 stopni. Dla poszczególnych terenów wyznaczono kształt dachu. Zostały również wyznaczone poszczególne tereny gdzie można zlokalizować dach o kształtach: dwuspadowym, wielospadowym oraz zbliżonym do płaskiego. Tak ustalone parametry dla poszczególnych obszarów zmierzają do tego, aby zabudowa w poszczególnych kwartałach lub wzdłuż wyznaczonych dróg i dojazdów miały jednorodny charakter. Dla terenu 03.MN w którego granicach położona jest działka nr 161/9 ustalono, że nowa zabudowa winna posiadać dachy dwuspadowe. Możliwość lokalizacji zabudowy o innym typie dachu np. wielospadowym jak we wniosku jest dopuszczona np. w granicach terenu 16.MN.

- 2) pismo Henryki i Franciszka Kotłowskich z dnia 29.12.2009 r. (data wpływu 30.12.2009) w sprawie lokalizacji przez działkę nr 87/6 przebiegu drogi publicznej, co koliduje z planami budowy nieruchomości na tej działce oraz wpłynie negatywnie na środowisko naturalne

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Odrzuca wniesioną uwagę

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury. Realizacja dróg publicznych zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21.08. 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Należy zatem przyjąć zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że kształtowanie układu drogowego jest jednym z elementów realizowanych w interesie publicznym tj. rozumiane jako działanie uwzględniające potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym.

Tereny w obszarze opracowania planu zgodnie z ustalonymi kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna w przeważającej większości przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe, które m.in. opiniowane były przez miejską komisję architektoniczno-urbanistyczną.

Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego w dużej mierze niewydolnego układu, jak również powiązania z układem transportowym miasta poza obszarem opracowania. Poza poprawą stanu istniejącego ma również zasadnicze zadanie wykreowania nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych dla obszarów jeszcze nieurbanizowanych, a wyznaczonych w studium zgodnie z polityką miasta pod funkcje mieszkaniowe. Fragmentem tego układu jest również droga przebiegająca (w bardzo ograniczony sposób) przez teren wnoszącego uwagę do planu tj.

oznaczona jako 06.KD.D. Projektowane drogi publiczne oraz dojazdy zostały zaprojektowane w taki sposób, aby wyznaczyć przyszłe kierunki podziału terenów na działki budowlane w przemyślny sposób i właściwy pod względem kreowania ładu przestrzennego terenu objętego planem. Jedną z zasadniczych zasad przy planowaniu zagospodarowania obszaru opracowania, w tym wyznaczeniu dróg publicznych było jak najpełniejsze poszanowanie własności prywatnej przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią i uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego. Jednocześnie wprowadza się korektę linii zabudowy w granicach działki nr 87/6, która pozwoli na lokalizację zabudowy w granicach w/w działki. Odnosząc się do zarzutu o negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyjętych rozwiązań należy zwrócić uwagę, że zapisy planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Ustalenia planu, dotyczące wszystkich terenów podlegających zainwestowaniu, zapewniają ochronę elementom istniejącej zieleni, przy wprowadzeniu jednocześnie nowych obszarów zieleni umożliwiających właściwą kompensację zmian środowiska, a miejscami podniesienie jego walorów biocenotycznych i krajobrazowych. Ustalenia planu jednoznacznie określają kierunki i zasady modernizacji oraz rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w sposób zapewniający należyłą ochronę czystości zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu planu, nie spowoduje istotnego przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych planem zmian będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie będzie powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji planu pozostaną bez wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody w tym na obszary Natura 2000 i nie spowodują niekorzystnego oddziaływania na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych z obszarami chronionymi położonymi w szerszym sąsiedztwie. Zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dokonane zostaną na powierzchni w terenie już zmienionym przez działalność człowieka. Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach planu, jak i na obszarach sąsiednich.

- 3) pismo Mariusza Szlagowskiego z dnia 30.12.2009 (data wpływu 30.12.2009) w sprawie przebiegu przez działkę nr 72/9 drogi publicznej o numerze 09.KD.D, co koliduje z planami wybudowania na tej działce przez właściciela domu jednorodzinnego oraz wpływanie negatywnie na środowisko naturalne.

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Odrzuca w całości wniesioną uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady

modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury. Realizacja dróg publicznych zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Należy zatem przyjąć zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że kształtowanie układu drogowego jest jednym z elementów realizowanych w interesie publicznym tj. rozumiane jako działanie uwzględniające potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym.

Tereny w obszarze opracowania planu zgodnie z ustalonymi kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna w przeważającej większości przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe, które m.in. opiniowane były przez miejską komisję architektoniczno-urbanistyczną.

Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego w dużej mierze niewydolnego układu, jak również powiązania z układem transportowym miasta poza obszarem opracowania. Poza poprawą stanu istniejącego ma również zasadnicze zadanie wykreowania nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych dla obszarów jeszcze nieurbanizowanych, a wyznaczonych w studium zgodnie z polityką miasta pod funkcje mieszkaniowe. Fragmentem tego układu jest również droga przebiegająca (w bardzo ograniczony sposób) przez teren wnoszącego uwagę do planu tj. oznaczona jako 09.KD.D. Projektowane drogi publiczne oraz dojazdy zostały zaprojektowane w taki sposób, aby wyznaczyć przyszłe kierunki podziału terenów na działki budowlane w przemyślny sposób i właściwy pod względem kreowania ładu przestrzennego terenu objętego planem. Jedną z zasadniczych zasad przy planowaniu zagospodarowania obszaru opracowania, w tym wyznaczeniu dróg publicznych było jak najpełniejsze poszanowanie własności prywatnej przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią i uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że zarzut o kolizji projektowanych w planie dróg z planowaną przez wnoszącego pismo lokalizacją zabudowy jest nieuzasadniony. W opracowanym projekcie planu pod drogi przeznaczone zostało zaledwie 16% powierzchni działki nr 72/9 pozostała część działki tj. ok. 84% jej powierzchni (co stanowi ok. 4346m²) jest przeznaczona pod zabudowę. Daje to bardzo szerokie spektrum możliwości lokalizacji zabudowy. Zgodnie z zapisami planu po podziale istnieje możliwość lokalizacji nawet trzech budynków mieszkalnych. Można zatem jednoznacznie stwierdzić, że uwaga o nie możliwości realizacji budynku mieszkalnego przy przyjętych w planie rozwiązaniach jest bezzasadna. Odnosząc się do zarzutu o negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyjętych rozwiązań należy zwrócić uwagę, że zapisy planu ustalają szereg działań i

zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Ustalenia planu, dotyczące wszystkich terenów podlegających zainwestowaniu, zapewniają ochronę elementom istniejącej zieleni, przy wprowadzeniu jednocześnie nowych obszarów zieleni umożliwiających właściwą kompensację zmian środowiska, a miejscami podniesienie jego walorów biocenotycznych i krajobrazowych. Ustalenia planu jednoznacznie określają kierunki i zasady modernizacji oraz rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w sposób zapewniający należyłą ochronę czystości zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu planu, nie spowoduje istotnego przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych planem zmian będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie będzie powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji planu pozostaną bez wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody w tym na obszary Natura 2000 i nie spowodują niekorzystnego oddziaływania na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych z obszarami chronionymi położonymi w szerszym sąsiedztwie. Zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dokonane zostaną na powierzchni w terenie już zmienionym przez działalność człowieka. Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach planu, jak i na obszarach sąsiednich.

- 4) pismo Marii i Barbary Szwedowskich, Jana Szwedowskiego z dnia 30.12.2009 (data wpływu 31.12.2009) w sprawie przebiegu przez działkę nr 72/7 drogi publicznej o numerze 03.KD.L, 08.KD.D co koliduje z planami wybudowania na tej działce przez właściciela domu jednorodzinnego oraz wpłynie negatywnie na środowisko naturalne.

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:
Odrzuca w całości wniesioną uwagę.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury. Realizacja dróg publicznych zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Należy zatem przyjąć zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że kształtowanie układu drogowego jest jednym z elementów realizowanych w interesie publicznym tj. rozumiane jest jako działanie uwzględniające potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym. Tereny w obszarze opracowania planu zgodnie z ustalonymi kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna w przeważającej większości przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W

trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe, które m.in. opiniowane były przez miejską komisję architektoniczno-urbanistyczną. Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego w dużej mierze niewydolnego układu, jak również powiązania z układem transportowym miasta poza obszarem opracowania. Poza poprawą stanu istniejącego ma również zasadnicze zadanie wykreowania nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych dla obszarów jeszcze nie zurbanizowanych, a wyznaczonych w studium zgodnie z polityką miasta pod funkcje mieszkaniowe. Fragmentem tego układu jest również droga przebiegająca (w bardzo ograniczony sposób) przez teren wnoszącego uwagę do planu tj. oznaczona jako 03.KD.L i 08.KD.D. Projektowane drogi publiczne oraz dojazdy zostały zaprojektowane w taki sposób, aby wyznaczyć przyszłe kierunki podziału terenów na działki budowlane w przemyślny sposób i właściwy pod względem kreowania ładu przestrzennego terenu objętego planem. Jedną z zasadniczych zasad przy planowaniu zagospodarowania obszaru opracowania, w tym wyznaczeniu dróg publicznych było jak najpełniejsze poszanowanie własności prywatnej przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią i uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że zarzut o kolizji projektowanych w planie dróg z planowaną przez wnoszącego pismo lokalizacją zabudowy jest nieuzasadniony. W opracowanym projekcie planu pod drogi przeznaczone zostało zaledwie 18% powierzchni działki nr 72/7 pozostała część działki tj. ok. 82% jej powierzchni (co stanowi ok. 11446m²) jest przeznaczona pod zabudowę. Daje to bardzo szerokie spektrum możliwości lokalizacji zabudowy. Zgodnie z zapisami planu po podziale istnieje możliwość lokalizacji nawet dziewięciu budynków mieszkalnych. Można zatem jednoznacznie stwierdzić, że uwaga o nie możliwości realizacji budynku mieszkalnego przy przyjętych w planie rozwiązaniach jest bezzasadna. Odnosząc się do zarzutu o negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyjętych rozwiązań należy zwrócić uwagę, że zapisy planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Ustalenia planu, dotyczące wszystkich terenów podlegających zainwestowaniu, zapewniają ochronę elementom istniejącej zieleni, przy wprowadzeniu jednocześnie nowych obszarów zieleni umożliwiających właściwą kompensację zmian środowiska, a miejscami podniesienie jego walorów biocenotycznych i krajobrazowych. Ustalenia planu jednoznacznie określają kierunki i zasady modernizacji oraz rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w sposób zapewniający należyłą ochronę czystości zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu planu, nie spowoduje istotnego przekształcenia komponentów

środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych planem zmian będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie będzie powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji planu pozostaną bez wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody w tym na obszary Natura 2000 i nie spowodują niekorzystnego oddziaływania na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych z obszarami chronionymi położonymi w szerszym sąsiedztwie. Zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dokonane zostaną na powierzchni w terenie już zmienionym przez działalność człowieka. Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach planu, jak i na obszarach sąsiednich.

- 5) pismo Romana Boncy z dnia 21.12.2009 (04.01.2010) w sprawie zmiany parametrów dla terenu 03.MN tj. wysokości najwyższego punktu głównej kalenicy dachu z maksymalnego. 8,5 m na 10,0 m oraz maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasza, na maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe
Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna: Odrzuca w całości wniesioną uwagę.

UZASADNIENIE

W obszarze planu przyjęte zostały ściśle zasady co do kształtowania zabudowy. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest w planie określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z przyjętą przez władze miasta polityką kształtowania ładu przestrzennego realizowaną poprzez ustalenia planu miejscowego przyjęto ściśle określenie gabarytów zabudowy. Jednym z istotniejszych parametrów w kształtowaniu zabudowy jest wysokość zabudowy. Dla całego obszaru planu przyjęto wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji i maksymalnej wysokości 8,5m jako odpowiadającej charakterem zabudowie jednorodzinnej. Jednocześnie zwraca się uwagę, że dopuszczono (na podstawie zgłoszonych uwag do planu) zwiększenie wysokości zabudowy do 9,0m co stanowi korektę ustaleń w stosunku do pierwotnych założeń w planie i nie stoi w sprzeczności z podstawowymi założeniami przyjętymi w planie. Jednym z podstawowych założeń planu dla zabudowy jednorodzinnej było, że powstawać będą mogły obiekty o w miarę podobnej wysokości tj. do dwóch kondygnacji. Dalsze zwiększanie dopuszczalnej wysokości zabudowy skutkować mogłoby wznoszeniem obiektów o większej liczbie kondygnacji, a zarazem znaczącym wzrostem niepożądaną tendencji do różnic wysokości poszczególnych nowo projektowanych budynków mieszkalnych. W tej sytuacji wprowadza się odpowiedni zapis stanowiący jedynie nieznaczny wzrost w stosunku do pierwotnych ustaleń (dopuszczenie wysokości maksymalnej 9,0m) dla wszystkich terenów elementarnych z pierwotną wysokością 8,5m.

- 6) pismo Danuty Cierockiej z dnia 28.12.2009 (data wpływu 30.12.2009) w sprawie zmiany przebiegu projektowanej drogi 03.KD.L w rejonie ul. Małej Kolejowej w taki sposób aby zachowane zostały przewidziane do wyburzenia zabudowania gospo-

darcze oraz dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9,0m Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Odrzuca uwagę o zmianie przebiegu drogi oznaczonej jako 03.KD.L w rejonie ul. Małej Kolejowej.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury. Realizacja dróg publicznych zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) Należy zatem przyjąć zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że kształtowanie układu drogowego jest jednym z elementów realizowanych w interesie publicznym tj. rozumiane jest jako działanie uwzględniające potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym. Tereny w obszarze opracowania planu zgodnie z ustalonymi kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna w przeważającej większości przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe, które m.in. opiniowane były przez miejską komisję architektoniczno-urbanistyczną. Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego w dużej mierze nie wydolnego układu, jak również powiązania z układem transportowym miasta poza obszarem opracowania. Poza poprawą stanu istniejącego ma również zasadnicze zadanie wykreowania nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych dla obszarów jeszcze niezurbanizowanych, a wyznaczonych w studium zgodnie z polityką miasta pod funkcje mieszkaniowe. Fragmentem tego układu jest również droga przebiegająca przez teren wnoszącego uwagę do planu tj. oznaczona jako 03.KD.L. Planowana droga 03.KD.L jest jednym z najistotniejszych elementów układu dróg publicznych w planie gdyż w przeważającej części stanowi alternatywne rozwiązanie dla nie normatywnej w swoich granicach ul. Małej Kolejowej. Zaproponowane rozwiązanie jej przebiegu w granicach działki nr 80/18 jest jedynym racjonalnym i możliwym do realizacji. Wiąże się jednak z koniecznością wyburzenia budynków gospodarczych w granicach w/w działki. W celu umożliwienia pozostawienia części wymienionych obiektów wprowadza się korektę przebiegu linii zabudowy od drogi 03.KD.L wokół wspomnianych budynków.

- 7) pismo Małgorzaty Mruk i Zbigniewa Szlagowskiego z dnia 04.01.2010 (data wpływu 05.01.2010) w sprawie przebiegu dróg 13/1.1.KDW, 08.KD.D, 09.KD.D przez działki 72/8 i 72/11, co wg właścicieli narzuca im z góry sposób zagospodarowania działek.
Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna: Odrzuca w całości wniesioną uwagę.
- #### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury. Realizacja dróg publicznych zalicza się do inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Należy zatem przyjąć zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że kształtowanie układu drogowego jest jednym z elementów realizowanych w interesie publicznym tj. rozumiane jest jako działanie uwzględniające potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym. Tereny w obszarze opracowania planu zgodnie z ustalonymi kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna w przeważającej większości przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe, które m.in. opiniowane były przez miejską komisję architektoniczno-urbanistyczną. Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego w dużej mierze nie wydolnego układu, jak również powiązania z układem transportowym miasta poza obszarem opracowania. Poza poprawą stanu istniejącego ma również zasadnicze zadanie wykreowania nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych dla obszarów jeszcze nieurbanizowanych, a wyznaczonych w studium zgodnie z polityką miasta pod funkcje mieszkaniowe. Fragmentem tego układu są również drogi przebiegające (w bardzo ograniczony sposób) przez teren wnoszący uwagę do planu tj. oznaczona jako 08.KD.D, 09.KD.D, 13/1.1.KDW. Projektowane drogi publiczne oraz dojazdy zostały zaprojektowane w taki sposób, aby wyznaczyć przyszłe kierunki podziału terenów na działki budowlane w przemyślny sposób i właściwy pod względem kreowania ład przestrzennego terenu objętego planem. Jedną z zasadniczych zasad przy planowaniu zagospodarowania obszaru opracowania, w tym wyznaczeniu dróg publicznych było jak najpełniejsze poszanowanie własności prywatnej przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią i uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego. Należy stwierdzić jednoznacznie, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego zgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

- 8) pismo Ireny i Edmunda Baska z dnia 30.12.2009 (data wpływu 05.01.2010) w sprawie
- a) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 121/48, która w planie przeznaczona została pod tereny zieleni urządzonej bez prawa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
 - b) lokalizacji przepompowni po lewej stronie drogi,

gdy obecnie znajduje się ona po prawej stronie ulicy Krótkiej

- c) działki nr 121/17, właściciel wnosi o „przesunięcie linii zabudowy w stronę rzeczki Bibrowa, tak, aby była możliwość podzielenia tej działki na dwie z prawem zabudowy”

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

odrzuca uwagę o przeznaczeniu część w/w działki pod zabudowę znajdującą się w granicach terenu 18.UZ odrzuca uwagę dotyczącą przesunięcia linii zabudowy w granicach działki nr 121/17

UZASADNIENIE

Na terenie opracowania obszarem o wysokich walorach przyrodniczo - krajobrazowych są tereny zielone stanowiące korytarz ekologiczny, który na terenie objętym planem tworzy nieprzerwany ekosystem. Obszar doliny rzeki Bibrowa ciągnący się od jeziora Bibrowskiego do jeziora Wierzysko pełni funkcję głównej osi kompozycyjnej układu przestrzennego miasta na kierunku północ-południe. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje obniżenia walorów krajobrazowych obszaru. W projekcie planu zieleni korytarza ekologicznego poszerzona została o przyległe tereny nie zainwestowane. W przypadku terenów zainwestowanych ograniczono możliwość lokalizowania zabudowy w głąb działek, co pozwoli maksymalnie oddalić zabudowę od ciągu zieleni. Dodatkowo na terenie nowoprojektowanego osiedla mieszkaniowego wydzielono obszar zieleni urządzonej, które mają stanowić uzupełnienie naturalnych obszarów zielonych w tkance zabudowy mieszkaniowej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościerzyna część terenów w obszarze objętym planem przebiegających wzdłuż rzeki Bibrowa przeznaczają się pod funkcje zieleni urządzonej. Dla terenów o tak zdefiniowanej funkcji zgodnie z ustaleniami studium przyjęto zakaz lokalizacji nowej zabudowy. Zgodnie z przeznaczeniem dopuszczone jest dla tych terenów zagospodarowanie w postaci zieleni urządzonej. Taki sposób zagospodarowania dotyczy m.in. części działki nr 121/48 (północno wschodni fragment) oraz działki nr 121/17 (wschodnia część). Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy może zostać uchwalony jedynie po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

A zatem przyjęte w planie rozwiązania w tym przeznaczenie terenów musi być zgodne z ustaleniami studium. Wniesione uwagi stoją w sprzeczności z ustaleniami studium, a zatem nie mogą zostać uwzględnione w planie. Jednocześnie należy zauważyć, że znaczna część działki nr 121/48 (jej zachodni fragment) przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Natomiast działka nr 121/17 jest na tyle duża, że pozwala na podział i lokalizację zabudowy przy założeniu jednak, że powstanie ona w rejonie ul. Kolejowej

- 9) pismo Beaty Bińkowskiej z dnia 05.01.2010 (data wpływu 06.01.2010) w sprawie ustaleń szczegółowych dla terenu 16.MN dotyczących:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i wprowadzenie następujących parametrów:

- a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max 0,25

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - c) wykreślić ustalenie o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze,
 - d) wysokość zabudowy: do najwyższego punktu głównej kalenicy dachu - max 11m
 - e) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 1,25 m
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych: 19° -52°
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i wprowadzenie następujących parametrów: dopisanie nowej litery d) o treści: punkty a) b) nie obowiązują w zespołach do czterech domów, a na powierzchni działki pierwotnej powyżej 4800 m²
- 3) dla ustaleń obsługi komunikacyjnej wprowadzenie następujących zasad:
- a) w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację drugiego miejsca postojowego na podjeździe do garażu (pierwsze stanowi garaż).
 - b) dopuszcza się wydzielenie nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - dla obsługi powyżej ośmiu działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających, w granicach
 - dla obsługi nie więcej niż ośmiu działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających, w granicach.
- Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:
Odrzuca uwagi zmierzające do zmiany parametrów przyjętych w planie o następującej treści:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - b) wykreślić ustalenie o maksymalnej dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze,
 - c) wysokość zabudowy: do najwyższego punktu głównej kalenicy dachu - max 11m
 - d) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 1,25 m
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 19° -52°,
 - f) dopisanie nowej litery d) do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: o treści: punkty a) b) nie obowiązują w zespołach do czterech domów, a na powierzchni działki pierwotnej powyżej 4800 m²,
 - g) dopuszczenie wydzielenia nowych dojazdów przy następujących założeniach:
 - dla obsługi powyżej ośmiu działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających, w granicach
 - dla obsługi nie więcej niż ośmiu działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających, w granicach.
- UZASADNIENIE**

Odrzuca się uwagi zmieniające główne parametry zabudowy mieszkaniowej w obszarze terenu 16.MN. W obszarze planu przyjęte zostały ściśle zasady co do kształtowania zabudowy. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest w planie określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z przyjętą przez władze miasta polityką kształtowania ładu przestrzennego realizowaną poprzez ustalenia planu miejscowego przyjęto ściśle określenie gabarytów zabudowy. Dla całego

obszaru przyjęto jednakową politykę w zakresie pokrycia zabudową działki, wysokości, wielkości zabudowy, udziału terenów zielonych w obszarze działki. Pewną dowolność wprowadzono w zakresie kształtowania dachów. Ustalono m.in. dla poszczególnych obszarów wyznaczonych w opracowanym planie tereny o różnych formach i kształtach dachu. Ustalono dla przeważającej części obszaru opracowania kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 38-45 stopni. Wyznaczone zostały również miejsca gdzie dopuszczono dachy o katach w granicach 22-35 stopni oraz teren z dachami o nachyleniu maksymalnie 12 stopni. Dla poszczególnych terenów wyznaczono dopuszczalne kształty dachu. Zostały wyznaczone poszczególne tereny gdzie można zlokalizować dach o kształtach: dwuspadowym, wielospadowym oraz zbliżonym do płaskiego. Tak ustalone parametry dla poszczególnych obszarów zmierzają do tego, aby zabudowa w poszczególnych kwartałach lub wzdłuż wyznaczonych dróg i dojazdów miały jednorodny charakter. Jednocześnie zgodnie z przyjętą polityką władz miasta dąży się do nadania nowej zabudowie w miarę jednolitego charakteru w poszczególnych kwartałach zabudowy bądź wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych. Wniesione natomiast uwagi zmierzają do przyjęcia zasady bardzo szerokiej gamy rozwiązań co skutkować by mogło bezładem w przestrzeni. Uwagi wniesione przez wnioskodawcę stoją zatem w sprzeczności z przyjętą polityką w obszarze całego miasta w zakresie planowania przestrzennego, w tym w szczególności kształtowania zabudowy i rozwiązań komunikacyjnych. Przyjmując zatem założenia co do kształtowania nowej zabudowy przyjęte w planie i określone przez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odrzucono uwagi wniesione przez wnioskodawcę stojące w sprzeczności z polityką zagospodarowania miasta przyjętą przez władze miasta. Odrzucone zostały wszystkie uwagi dotyczące zmiany w/w parametrów (powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, zasad wtórnej parcelacji, wysokości zabudowy i ilości kondygnacji, sposobu wyznaczania nowych dróg i dojazdów, zasad obsługi komunikacyjnej

10) pismo Barnadety i Henryka Ronkowskich z dnia 07.01.2010 (data wpływu 07.01.2010), w którym wnoszący zwracają uwagę na następujące problemy:

- a) Proponowane zmiany spowodują powstanie nieracjonalnych kosztów związanych z ponowną przebudową - niedawno zmodernizowanej - drogi krajowej nr 20. Ponadto wzrost wartości nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 166/9, obręb 0004, której właścicielem jest jak nam wiadomo Gmina Kościerzyna, nie pokryje również kosztów związanych z budową nowego skrzyżowania w ciągu ulic Drogowców, Budowlanych i planowanej nowej ulicy Mała Kolejowa. Podkreślić należy, iż istnieją inne dużo tańsze i prostsze rozwiązania powodujące zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości będących własnością Gminy Kościerzyna, a mianowicie wykonanie wjazdu i wyjazdu bezpośrednio z drogi krajowej nr 20. Inwestycja w zaproponowanym kształcie jest z punktu

- widzenia rachunku ekonomicznego całkowicie irracjonalna.
- b) W przypadku zrealizowania planowanej inwestycji na drodze krajowej nr 20 przy wjeździe do miasta Kościerzyna powstanie duże skrzyżowanie dodatkowo utrudniające i tak trudne warunki drogowe, jakie panują obecnie na ulicach Miasta.
- Powstanie nowej ulicy Małej Kolejowej utrudni ruch na drodze nr 20 i przyczyni się do zmniejszenia przepustowości samej drogi jak i całego Miasta. Ponadto budowa drogi w nowej lokalizacji utrudni wjazd na drogę krajową nr 20 mieszkańcom budynków położonych przy ulicy Mała Kolejowa.
- c) Planowane ponowne przebudowywanie drogi krajowej nr 20 nie znajduje uzasadnienia - w szczególności, gdy niedawno zakończona została inwestycja mająca na celu poprawienie jakości i parametrów tej drogi,
- d) Wskazać również należy, iż nowy przebieg ulicy Mała Kolejowa, pomimo iż w części jest nieco szersza od istniejącej, nie poprawi ani bezpieczeństwa ani komfortu mieszkańców ulicy. Zwiększona w planie szerokość jezdni kończy się w miejscu, gdzie istnieje już zabudowa jednorodzinna. Powyższe prowadzi do wniosku, iż faktycznym celem nie jest zurbanizowanie terenów niezagospodarowanych, lecz zwiększenie wartości działki nr 166/9,
- e) Z uwagi na okoliczność, że mieszkańcy domów zlokalizowanych przy ulicy Mała Kolejowa nigdy nie wnosili uwag co do przepustowości przebiegającej przed ich domami drogi oraz, iż nie były prowadzone żadne specjalistyczne badania, które uzasadniałyby poszerzenie i przebudowę istniejącej jezdni planowane zmiany są zbędne. Ponadto, wskazać należy, iż poszerzenie jezdni przyczyni się do zwiększenia średniej prędkości osiągananej na drodze, co bezpośrednio wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców.
- f) Na nieruchomości położonej na należących do nas działkach położonych przy ulicy Małej Kolejowej zostały przez nas poczynione istotne nakłady inwestycyjne (zakład produkcyjny), które nie zakładały przebudowy drogi. Planowane zmiany utrudnią dostęp do naszej nieruchomości. Dokonywanie takich nieprzewidywalnych, nieracjonalnych wrogich dla przedsiębiorczości zmian narusza zasadę poszanowania praw nabytych, a nadto tworzy klimat nieprzyjazny dla inwestowania.
- g) Z uwagi na zakończoną przebudowę drogi krajowej nr 20 oraz obowiązkiem wcześniejszego uzyskania na jej przebudowę stosownych pozwoleń zgodnie z postanowieniami art. 11d ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, realizacja tej inwestycji powinna być poprzedzona szeregiem uzgodnień w tym m.in. sporządzeniem analizy powiązania drogi krajowej nr 20 z drogą publiczną, jaką jest ulica Mała Kolejowa. Analiza przeprowadzonych - w trakcie modernizacji drogi krajowej nr 20 - przy skrzyżowaniu z ulicą Mała Kolejowa prac prowadzi do wniosku, że wszelkie uzgodnienia dotyczące skrzyżowania z ulicą Mała Kolejowa,

były pozytywne zaś modernizacja (lewoskręt) dodatkowo zwiększyła bezpieczeństwo na tym skrzyżowaniu. Z uwagi na powyższe, w naszej ocenie nie ma potrzeby dokonywania zmian, skoro istniejąca infrastruktura jest właściwa i wystarczająca dla zapewnienia sprawnego ruchu ulicznego,

- h) Dysponowanie pieniędzmi publicznymi winno się odbywać z poszanowaniem zasad racjonalności i gospodarności, które zastaną w oczywisty sposób naruszone wobec braku logicznego uzasadnienia dla realizacji inwestycji w zaproponowanym kształcie,
- i) Uchwalenie miejscowego planu i realizacja inwestycji w proponowanym kształcie wywoła zmiany, które spowodują obniżenie wartości nieruchomości należących do nas. W takim przypadku w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będziemy dochodzili do szkód.

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Odrzuca w całości uwagę o zmianie przyjętych w planie rozwiązań komunikacyjnych w rejonie drogi krajowej nr 20 oraz ul. Małej Kolejowej

UZASADNIENIE

W nawiązaniu do zarzutów wnoszących uwagi co do rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w planie odnośnie drogi krajowej nr 20 należy stwierdzić, że własnością gruntów w ciągu w/w drogi jest Skarb Państwa, a zarządcą w/w drogi jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad o/Gdańsk. Przyjęte w planie rozwiązania w układzie komunikacyjnym w szczególności nowe założenia w powiązaniu ul. Małej Kolejowej z drogą krajową nr 20 zostały zaakceptowane przez zarządcę drogi krajowej.

Na etapie ustawowego uzgadniania i opiniowania zgodnie z art. 17 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem nr GDDKiA-O/Gd-Z-3 r.h-439/093/dk20/2009 z dnia 09.10.2009 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad O/Gdańsk uzgodniła projekt planu miejscowego bez uwag. Należy jednocześnie podkreślić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania, to jest stworzenie nowego normatywnego skrzyżowania drogi oznaczonej jako 02.KD.L (dalej stanowiącą ul. Małą Kolejową) z drogą krajową na wysokości istniejącej ul. Budowlanych stanowi istotną poprawę warunków komunikacyjnych w tym rejonie miasta. Zdecydowanie nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że planowane poszerzenie ul. Małej Kolejowej (w dopuszczalnym zakresie bez konieczności wyburzania istniejącej zabudowy) nie poprawi stanu istniejącego i jest działaniem niecelowym ponieważ stan obecny jest zadowalający i nie wymaga poprawy. Kategorycznie należy stwierdzić, że działania w obszarze ul. Małej Kolejowej zmierzające do poprawy warunków komunikacyjnych są działaniami niezbędnymi i koniecznymi zwłaszcza w sytuacji dalszej urbanizacji terenów wokół wspomnianej ulicy. Istniejąca ul. Mała Kolejowa jest drogą publiczną, jej szerokość na przeważającej długości wynosi zaledwie ok. 6m (co jest nie zgodnie z ustawą o drogach publicznych i jej przepisami wykonawczymi), bardzo niekorzystne jest również powiązanie z drogą krajową nr 20 (ul. Drogowców). W sytuacji opracowania planu

miejscowego zasadnym, a w istniejącej sytuacji niezbędnym było doprowadzenie istniejącej drogi do parametrów odpowiadających drogom publicznym zgodnie z przepisami odrębnym. Najistotniejszymi działaniami było poszerzenie ulicy w liniach rozgraniczających co pozwoli na wykonanie jezdni o odpowiednich parametrach dla dróg publicznych, chodników oraz innej niezbędnej infrastruktury. Na przeważającej części przebiegu drogi udało się ograniczyć ingerencję w istniejące zagospodarowanie wyłącznie do zajęcia terenu bez konieczności wyburzeń. Niezbędna jest natomiast również pewna zmiana organizacji ruchu w obszarze omawianej ulicy. Zasadniczym działaniem jest nowe połączenie z ul. Drogowców na wysokości istniejącej ul. Budowlanych, co doprowadzi do wykształcenia pełnego skrzyżowania w tym rejonie i co za tym idzie organizacji normatywnego, bezpiecznego wjazdu na obszar objęty planem. Docelowo rozwiązanie to zastąpi niebezpieczne i mało wydolne obecnie funkcjonujące połączenie ul. Małej Kolejowej z ul. Drogowców. Planowane zmiany organizacji ruchu nie ingerują w obszar działek nr 168/2 167/8 w sposób, który uniemożliwiałby dalsze funkcjonowanie istniejącego tam zagospodarowania. Odnosząc się do uwagi o obniżeniu wartości nieruchomości stanowiącej własność wnoszącego pismo należy odwołać się do art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulującego sprawy związane z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość nieruchomości po uchwaleniu planu może ustalić biegły w operacie szacunkowym i dopiero taki dokument da odpowiedź czy wartość nieruchomości obniżyła swoją wartość, czy też nastąpił wzrost jej wartości. Co do intencji leżących u podstaw realizacji planu to twierdzenie, że głównym celem było doprowadzenie do wzrostu wartości nieruchomości należących do Gminy Miejskiej jest bezzasadne. Plan miejscowy swym zasięgiem obejmuje ok. 70ha powierzchni, w tym wszystkie grunty gminne stanowią ok. 4% całości, a w tym tereny inwestycyjne to ok. 2,53ha (działki 90/2, 166/9 i 166/8). Pozostały obszar planu stanowią w zasadniczej części grunty prywatne.

Zasadniczymi celami, które stanowiły przyczynek do przystąpienia do opracowania planu miejscowego były natomiast:

- a) stworzenie możliwości lepszego funkcjonowania i rozwoju dla terenów zainwestowanych i zagospodarowanych
- b) wykreowanie warunków dla tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
- c) przeznaczenie terenów pod lokalizację usług z zakresu podstawowego i lokalnego.
- d) wskazanie wśród terenów prywatnych obszarów wykluczonych z zabudowy ze względu na swoje ukształtowanie oraz stworzenie możliwości ich zagospodarowania w sposób pozwalający na ich funkcjonowanie w otaczającej zabudowie.
- e) ochrona walorów przyrodniczych środowiska naturalnego.
- f) określenie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasad jej rozbudowy w powiązaniu z układem istniejącym na terenach sąsiadujących.
- g) weryfikację istniejącego układu drogowego pod

kątem dostosowania go do aktualnych potrzeb oraz jego modernizację i dostosowanie do obowiązujących przepisów

- h) rozbudowa istniejącego układu drogowego zmierzająca do zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod inwestycje,

11) pismo Karoliny Ronkowskiej-Rybieckiej z dnia 07.01.2010 (data wpływu 07.01.2010), w którym wnoszący zwracają uwagę na następujące zagadnienia:

- a) Proponowane zmiany spowodują powstanie nieracjonalnych kosztów związanych z ponowną przebudową - niedawno zmodernizowanej - drogi krajowej nr 20. Ponadto wzrost wartości nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 166/9, obręb 0004, której właścicielem jest jak nam wiadomo Gmina Kościerzyna, nie pokryje również kosztów związanych z budową nowego skrzyżowania w ciągu ulic Drogowców, Budowlanych i planowanej nowej ulicy Mała Kolejowa. Podkreślić należy, iż istnieją inne dużo tańsze i prostsze rozwiązania powodujące zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości będących własnością Gminy Kościerzyna, a mianowicie wykonanie wjazdu i wyjazdu bezpośrednio z drogi krajowej nr 20. Inwestycja w zaproponowanym kształcie jest z punktu widzenia rachunku ekonomicznego całkowicie irracjonalna.

- b) W przypadku zrealizowania planowanej inwestycji na drodze krajowej nr 20 przy wjeździe do miasta Kościerzyna powstanie duże skrzyżowanie dodatkowo utrudniające i tak trudne warunki drogowe, jakie panują obecnie na ulicach Miasta.

Powstanie nowej ulicy Małej Kolejowej utrudni ruch na drodze nr 20 i przyczyni się do zmniejszenia przepustowości samej drogi jak i całego Miasta. Ponadto budowa drogi w nowej lokalizacji utrudni wjazd na drogę krajową nr 20 mieszkańcom budynków położonych przy ulicy Mała Kolejowa.

- c) Planowane ponowne przebudowywanie drogi krajowej nr 20 nie znajduje uzasadnienia - w szczególności, gdy niedawno zakończona została inwestycja mająca na celu poprawienie jakości i parametrów tej drogi,

- d) Wskazać również należy, iż nowy przebieg ulicy Mała Kolejowa, pomimo iż w części jest nieco szersza od istniejącej, nie poprawi ani bezpieczeństwa ani komfortu mieszkańców ulicy. Zwiększona w planie szerokość jezdni kończy się w miejscu, gdzie istnieje już zabudowa jednorodzinna. Powyższe prowadzi do wniosku, iż faktycznym celem nie jest zurbanizowanie terenów niezagospodarowanych, lecz zwiększenie wartości działki nr 166/9,

- e) Z uwagi na okoliczność, że mieszkańcy domów zlokalizowanych przy ulicy Mała Kolejowa nigdy nie wnosili uwag co do przepustowości przebiegającej przed ich domami drogi oraz, iż nie były prowadzone żadne specjalistyczne badania które uzasadniałyby poszerzenie i przebudowę istniejącej jezdni planowane zmiany są zbędne. Ponadto, wskazać należy, iż poszerzenie jezdni przyczyni się do zwiększenia średniej prędkości osiąganey na drodze, co bezpośrednio wpłynie

- na bezpieczeństwo mieszkańców.
- f) Na nieruchomości położonej na należących do nas działkach położonych przy ulicy Małej Kolejowej zostały przez nas poczynione istotne nakłady inwestycyjne (zakład produkcyjny), które nie zakładały przebudowy drogi. Planowane zmiany utrudnią dostęp do naszej nieruchomości. Dokonywanie takich nieprzewidywalnych, nieracjonalnych, wrogich dla przedsiębiorczości zmian narusza zasadę poszanowania praw nabytych, a nadto tworzy klimat nieprzyjazny dla inwestowania.
- g) Z uwagi na zakończoną przebudowę drogi krajowej nr 20 oraz obowiązkiem wcześniejszego uzyskania na jej przebudowę stosownych pozwoleń zgodnie z postanowieniami art. 11d ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, realizacja tej inwestycji powinna być poprzedzona szeregiem uzgodnień w tym m.in. sporządzeniem analizy powiązania drogi krajowej nr 20 z drogą publiczną, jaką jest ulica Mała Kolejowa. Analiza przeprowadzonych - w trakcie modernizacji drogi krajowej nr 20 - przy skrzyżowaniu z ulicą Mała Kolejowa prac prowadzi do wniosku, że wszelkie uzgodnienia dotyczące skrzyżowania z ulicą Mała Kolejowa, były pozytywne zaś modernizacja (lewoskręt) dodatkowo zwiększyła bezpieczeństwo na tym skrzyżowaniu. Z uwagi na powyższe, w naszej ocenie nic ma potrzeby dokonywania zmian, skoro istniejąca infrastruktura jest właściwa i wystarczająca dla zapewnienia sprawnego ruchu ulicznego,
- h) Dysponowanie pieniędzmi publicznymi winno się odbywać z poszanowaniem zasad racjonalności i gospodarności, które zastaną w oczywisty sposób naruszone wobec braku logicznego uzasadnienia dla realizacji inwestycji w zaproponowanym kształcie,
- i) Uchwalenie miejscowego planu i realizacja inwestycji w proponowanym kształcie wywoła zmiany, które spowodują obniżenie wartości nieruchomości należących do nas. W takim przypadku w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będziemy dochodzili odszkodowania.

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Odrzuca w całości uwagę o zmianie przyjętych w planie rozwiązań komunikacyjnych w rejonie drogi krajowej nr 20 oraz ul. Małej Kolejowej

UZASADNIENIE

W nawiązaniu do zarzutów wnoszących uwagi co do rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w planie odnośnie drogi krajowej nr 20 należy stwierdzić, że własnością gruntów w ciągu w/w drogi jest Skarb Państwa, a zarządcą w/w drogi jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad o/Gdańsk. Przyjęte w planie rozwiązania w układzie komunikacyjnym w szczególności nowe założenia w powiązaniu ul. Małej Kolejowej z drogą krajową nr 20 zostały zaakceptowane przez zarządcę drogi krajowej.

Na etapie ustawowego uzgadniania i opiniowania zgodnie z art. 17 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem nr GDDKiA-O/Gd-Z-3 r.h-439/093/dk20/2009 z dnia 09.10.2009 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych

i Autostrad O/Gdańsk uzgodniła projekt planu miejscowego bez uwag. Należy jednocześnie podkreślić, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania to jest stworzenie nowego normatywnego skrzyżowania drogi oznaczonej jako 02.KD.L (dalej stanowiącą ul. Mała Kolejową) z drogą krajową na wysokości istniejącej ul. Budowlanych stanowi istotną poprawę warunków komunikacyjnych w tym rejonie miasta. Zdecydowanie nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że planowane poszerzenie ul. Małej Kolejowej (w dopuszczalnym zakresie bez konieczności wyburzania istniejącej zabudowy) nie poprawi stanu istniejącego i jest działaniem niecelowym ponieważ stan obecny jest zadowalający i nie wymaga poprawy. Kategorycznie należy stwierdzić, że działania w obszarze ul. Małej Kolejowej zmierzające do poprawy warunków komunikacyjnych są działaniami niezbędnymi i koniecznymi zwłaszcza w sytuacji dalszej urbanizacji terenów wokół wspomnianej ulicy. Istniejąca ul. Mała Kolejowa jest drogą publiczną, jej szerokość na przeważającej długości wynosi zaledwie ok. 6m (co jest niezgodne z ustawą o drogach publicznych i jej przepisami wykonawczymi), bardzo niekorzystne jest również powiązanie z drogą krajową nr 20 (ul. Drogowców).

W sytuacji opracowania planu miejscowego zasadnym, a w istniejącej sytuacji niezbędnym było doprowadzenie istniejącej drogi do parametrów odpowiadających drogom publicznym zgodnie z przepisami odrębnym. Najistotniejszymi działaniami było poszerzenie ulicy w liniach rozgraniczających co pozwoli na wykonanie jezdni o odpowiednich parametrach dla dróg publicznych, chodników oraz innej niezbędnej infrastruktury. Na przeważającej części przebiegu drogi udało się ograniczyć ingerencję w istniejące zagospodarowanie wyłącznie do zajęcia terenu bez konieczności wyburzeń. Niezbędna jest natomiast również pewna zmiana organizacji ruchu w obszarze omawianej ulicy. Zasadniczym działaniem jest nowe połączenie z ul. Drogowców na wysokości istniejącej ul. Budowlanych, co doprowadzi do wykształcenia pełnego skrzyżowania w tym rejonie i co za tym idzie organizacji normatywnego, bezpiecznego wjazdu na obszar objęty planem. Docelowo rozwiązanie to zastąpi niebezpieczne i mało wydolne obecnie funkcjonujące połączenie ul. Małej Kolejowej z ul. Drogowców. Planowane zmiany organizacji ruchu nie ingerują w obszar działek nr 168/2 167/8 w sposób, który uniemożliwiałby dalsze funkcjonowanie istniejącego tam zagospodarowania. Odnosząc się do uwagi o obniżeniu wartości nieruchomości stanowiącej własność wnoszącego pismo należy odwołać się do art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulującego sprawy związane z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Rzeczywista wartość nieruchomości po uchwaleniu planu może ustalić biegły w operacie szacunkowym i dopiero taki dokument da odpowiedź czy wartość nieruchomości obniżyła swoją wartość czy nastąpił wzrost jej wartości. Co do intencji leżących u podstaw realizacji planu to twierdzenie, że głównym celem było doprowadzenie do wzrostu wartości nieruchomości należących do Gminy Miejskiej jest bezzasadne. Plan miejscowy swym zasięgiem obejmuje ok. 70ha powierzchni

ni, w tym wszystkie grunty gminne stanowią ok. 4% całości, a w tym tereny inwestycyjne to ok. 2,53ha (działki 90/2, 166/9 i 166/8). Pozostały obszar planu stanowią w zasadniczej części grunty prywatne. Zasadniczymi celami, które stanowiły przyczynek do przystąpienia do opracowania planu miejscowego były natomiast:

- a) stworzenie możliwości lepszego funkcjonowania i rozwoju dla terenów zainwestowanych i zagospodarowanych
 - b) wykreowanie warunków dla tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.
 - c) przeznaczenie terenów pod lokalizację usług z zakresu podstawowego i lokalnego.
 - d) wskazanie wśród terenów prywatnych obszarów wykluczonych z zabudowy ze względu na swoje ukształtowanie oraz stworzenie możliwości ich zagospodarowania w sposób pozwalający na ich funkcjonowanie w otaczającej zabudowie.
 - e) ochrona walorów przyrodniczych środowiska naturalnego.
 - f) określenie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasad jej rozbudowy w powiązaniu z układem istniejącym na terenach sąsiadujących.
 - g) weryfikację istniejącego układu drogowego pod kątem dostosowania go do aktualnych potrzeb oraz jego modernizację i dostosowanie do obowiązujących przepisów
 - h) rozbudowa istniejącego układu drogowego zmierzająca do zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod inwestycje,
- 12) pismo Janiny Bujnowskiej z dnia 30.12.2009 (data wpływu 05.01.2010) w sprawie o możliwość wykonania dachów wielospadowych lub dwuspadowych oraz ogrodzeń z cokołem betonowym. Do momentu przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej dopuszczenie rozwiązań indywidualnych szamba i własnego ujęcia wody oraz zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działki.

Po rozpatrzeniu Rada Miasta Kościerzyna:

Odrzuca uwagę dopuszczającą indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Odrzuca uwagę o kącie nachylenia połaci dachowych 30-50 stopni.

UZASADNIENIE

W obszarze planu przyjęte zostały ścisłe zasady co do kształtowania zabudowy. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest w planie określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednym z istotniejszych parametrów w kształtowaniu zabudowy jest kształt dachu zabudowy. Zgodnie z przyjętą przez władze miasta polityką kształtowania ładu przestrzennego realizowaną poprzez ustalenia planu miejscowego przyjęto ściśle określenie gabarytów zabudowy. Ustalono m.in. dla poszczególnych obszarów wyznaczonych w opracowanym planie tereny o różnych formach i kształtach dachu. Ustalono dla przeważającej części obszaru opracowania kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 38-45 stopni. Wyznaczone zostały również miejsca gdzie dopuszczono dachy o kątach w granicach 22-35 stopni oraz teren z dachami o nachyleniu maksymalnie 12 stopni. Dla poszczególnych terenów wyznaczono kształt dachu. Zostały również wyznaczone poszczególne tereny gdzie można zlokalizować

dach o kształtach dwuspadowym, wielospadowym oraz zbliżonym do płaskiego. Tak ustalone parametry dla poszczególnych obszarów zmierzają do tego, aby zabudowa w poszczególnych kwartałach lub wzdłuż wyznaczonych dróg i dojazdów miały jednorodny charakter. Dla terenu 05.MN, w którego granicach położone są działki nr 186/1 i 186/2 ustalono, że nowa zabudowa winna posiadać dachy dwuspadowe lub wielospadowe z wyłączeniem dachów kopertowych. Jednak kąt nachylenia płaci dopuszcza się w granicach 22-35 stopni. Możliwość lokalizacji zabudowy o innych kątach nachylenia dopuszcza się dla innych terenów elementarnych. Zgodnie z przyjętą polityką władz miasta wyklucza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Podobne stanowisko zostało przedstawione w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zgodnie z pismem nr RDOŚ-22-PN-II-7041-8-49/09MP z dnia 16.10.2009 r. oraz postanowieniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku zgodnie z pismem nr ZU-mp/795/09/PPI2763/PW5029 z dnia 07.10.2009 r., które to instytucje na etapie uzgadniania i opiniowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyraziły swoje negatywne stanowisko dla takich rozwiązań.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr LV/431/10
Rady Miasta Kościerzyna
z dnia 31 marca 2010 r.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LV/431/10 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 31 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północnej części miasta pomiędzy ulicą Drogowców, trakcją kolejową a północną granicą miasta Kościerzyna zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania własne gminy

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

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,
- Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - 3) zaopatrzenie w gaz,
- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu

zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych. Ponadto realizacja zadań własnych będących zadaniami użyteczności publicznej, których celem jest zaspokojenie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczonych usług powszechnie dostępnych, takich jak: budowa wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowa sieci ciepłowniczej może być również prowadzona przez gminę w formie spółek prawa handlowego. Takimi spółkami na terenie Miasta są: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodociągi Kościerskie” Sp. z o. o. oraz Zakład Energetyki Ciepłej „KOSPEC” Sp. z o. o., które opracowują i realizują plany rozwoju i modernizacji sieci.

2. Budowa dróg gminnych.

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

- a) drogi klasy „L” lokalne oznaczone na rysunku planu jako: 02.KD.L, 03.KD.L,
- b) drogi klasy „D” dojazdowe oznaczone na rysunku planu jako: 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D;

Za realizację i utrzymanie w/w dróg odpowiada Miasto Kościerzyna. Poza wymienionymi powyżej drogami do realizacji i utrzymania przez Gminę Miejską Kościerzyna przewiduje się również drogi oznaczone w planie jako 01/1.1.KDW, 04/1.4.KDW, 07/1.1.KDW, które stanowią drogi ogólnie dostępne istniejące lub projektowane oraz orientacyjne ciągi piesze, realizowane będą jako cel publiczny. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.

3. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków w Kościerzynie;
- 2) dla zabudowy w północnej części planu zakłada się przepompowanie ścieków nowym kanałem tłocznym do kanału sanitarnego w istniejącej zlewni;

3) wyznacza się miejsca lokalizacji przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu jako 03/1.2.KS, 18/1.4.KS,

4) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) zakłada się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po uzgodnieniu z zarządcą terenu;
- 2) zrzut wód opadowych i roztopowych z: terenów składowych, komunikacji drogowej oraz terenów o innym użytkowaniu mogących spowodować zanieczyszczenie wód opadowych - wymaga podczyszczenia przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi lub w obrębie terenów elementarnych z zapewnieniem dojazdu,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z dachów do kanalizacji deszczowej;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 2 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane:

- 1) ze środków budżetowych gminy,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy). Prowadzone są w formie spółki, którą na terenie Miasta jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.

Zaopatrzenie w ciepło: na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci, dopuszcza się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych. Zaopatrzenia w energię elektryczną: obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia; Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.