

UCHWAŁA NR LVIII/631/2018
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 10 października 2018 r.

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

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

Rozdział I.
Przepisy ogólne

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

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

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

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

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

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

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

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:

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

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

- a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - f) MN,MW – zabudowa mieszkaniowa jedno lub wielorodzinną,
 - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - h) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - i) ZE,ZP – tereny zieleni ekologicznej lub zieleni urządzonej,
 - j) W – tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę,
 - k) R – tereny rolnicze,
 - l) R/W - tereny rolnicze stanowiące rezerwę na cele infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę,
 - m) R/ZP – tereny rolnicze oraz zieleni urządzonej,
 - n) W,U - teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę oraz tereny usług,
 - o) ZP,U – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
 - p) KDZ – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - q) KDL – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy lokalnej,
 - r) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - s) KDW – tereny komunikacyjne dróg wewnętrznych,
 - t) KDX – tereny komunikacyjne, ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne,
 - u) T – tereny infrastruktury technicznej , z zakresu telekomunikacji , stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 7) dopuszczalny rejon lokalizacji siedlisk w terenach rolnych;
 - 8) istniejąca zieleń do ochrony, w tym – szpalery drzew, grupy drzew i pojedyncze drzewa;
 - 9) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;
 - 10) obszar zakazu zabudowy - istniejącej zieleni, lokalnej podmokłości, niewielkich zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony;
 - 11) istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
 - 12) istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
 - 13) istniejący gazociąg s/c.

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

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

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

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. 1. Przyjmuje się następujące definicje pojęć:

1) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]; nie wlicza się powierzchni nie wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, markizy, tarasy, występy dachowe, szklarnie, ogrody zimowe, altany itp.;

2) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o więcej jak dwóch połączyach;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

- 4) obiekty infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), wymagana w projekcie budowlanym, dotycząca min. 70% szerokości frontu; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 6) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) stawka procentowa – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) teren – część obszaru planu wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczenia, oznaczona numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu; w każdym z terenów dopuszcza się sytuowanie dojazdów, dojeżdż oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp., chyba że w ustaleniach szczegółowych wykluczono ich sytuowanie;
- 9) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 10) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 11) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 12) zieleń izolacyjno-krajobrazowa – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Obszar planu usytuowany jest w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, obowiązują przepisy odrębne rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku³⁾ dotyczące strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim.

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

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

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

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

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

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

7. W zakresie ochrony litosfery i gleb ustala się:

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

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

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

1) nakazuje się retencję i wykorzystanie wód opadowych w terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych oraz zieleni do celów użytkowych (ogrody działkowe, przydomowe) - w celu ochrony zasobów wód podziemnych;

2) wskazane, preferowane jest stosowanie w ciągach pieszo-jezdnymi i drogach wewnętrznych, dojeżdżalniach, dojazdach nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych;

3) nakaz zachowania zagłębień bezodpływowych i związanych z nimi lokalnych mokradeł (zakaz zabudowy, osuszania i zasypywania).

9. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, z preferencją dla następujących czynników grzewczych: gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna, kotły retortowe;

2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla odbiorców indywidualnych (panele słoneczne, przydomowe turbiny wiatrowe), przy czym w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych należy wykluczyć wykorzystanie gruntowych pomp ciepła, z uwagi na niezgodność z zakazami obowiązującymi na terenie strefy;

3) wyklucza się funkcje cechujące się wysoką emisją pyłów;

4) wskazane stosowanie technologii i surowców wpływających na ograniczanie emisji pyłu PM10;

5) nakaz likwidacji lub modernizacji istniejących źródeł emisji, których eksploatacja wpływa negatywnie na jakość powietrza.

10. W zakresie ochrony biosfery i krajobrazu ustala się:

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

2) zachowanie lokalnych podmokłości i terenów bagiennych - zakaz odwodnień i zasypywania – dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania dla celów rekreacyjnych i w ramach zieleni urządzonej;

3) zakaz parcelacji i grodzenia działek w sąsiedztwie oczek wodnych i podmokłości oraz w ich najbliższym otoczeniu;

4) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń betonowych, niekorzystnych krajobrazowo i powodujących eliminację możliwości migracji drobnych kręgowców (m.in. płazów) pomiędzy biotopami na terenie opracowania;

5) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) zakaz lokalizowania miejsc postojowych poza wyznaczonymi organizacją ruchu;

3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do projektowanego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanego w terenach dróg, do projektowanej kanalizacji deszczowej w granicach planu i poza obszarem planu w ulicach: Lubichowskiej i Skośnej lub projektowanych w ulicach sąsiednich do granic opracowania;
- 2) ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.;
- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji, sieci i urządzeń, kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnymi w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w § 11 i 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania;

- 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 5) wyklucza się urządzenie parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.

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

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie i projektowanych w obszarze planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 4) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej napowietrznej linii energetycznej wn 110 kV wraz z jej strefą ograniczeń w zagospodarowaniu- ochronną szerokości 20 m od osi linii, pokazaną na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);
- 5) w pasie oznaczonym na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) jako strefa ograniczeń - ochronna linii energetycznej 110 kV wyklucza się sytuowanie zabudowy oraz drzew, sposób zagospodarowania na etapie projektowania budowlanego wymaga uzgodnienia z właścicielem lub użytkownikiem linii;
- 6) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić należy istniejące linii napowietrzne 15 kV wraz z ich strefą ochronną – ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), sposób zagospodarowania strefy wymaga uzgodnień z zarządcą sieci;
- 7) w pasie strefy ograniczeń – strefie ochronnej linii napowietrznej elektroenergetycznej - obowiązują przepisy odrębne dot. dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych, a budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych; ograniczenia nie obowiązują po skablowaniu linii; w pasie strefy ograniczeń wzdłuż linii ustala się zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu obiektów produkujących energię elektryczną z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem gruntowych pomp ciepła (ze względu na położenie w strefie ochrony ujęć wody).

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

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

wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej dopuszczalne są wyłącznie w terenach, dla których ustalenia ogólne bądź szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania oraz takich, w których możliwe jest dotrzymanie wymaganych przepisami dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 4) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu w terenie 60.T stacji bazowej telekomunikacyjnej telefonii komórkowej, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych⁴⁾ w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania:

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1,5 msc /mieszkanie nie mniej niż 1 msc, a w zabudowie siedliskowej (w terenach 18.R oraz 70.R) 2 msc./mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW oraz MN,MW a także MW,U i MU) - 1 miejsce/mieszkanie;
- 3) dla zabudowy usługowej w zależności od programu użytkowego, parkingi lokowane na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora:
 - a) obiekty handlowo – usługowe - 2 msc. post./100 m². pow. użytkowej usługi i 1 msc/4 zatrudnionych nie mniej niż 1 msc,
 - b) obiekty usług rzemiosła, hurtownie, składy itp. - 3msc post./100m² pow. użytkowej usługi i 1 msc/4 zatrudnionych,
 - c) restauracje, kawiarnie, obiekty gastronomiczne - 10 msc./100 msc. konsumpcyjnych i 1 msc/4 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 4) dla parkingów w terenach usług (U, MN,U czy MW,U) ustala się wymóg zapewnienia miejsc – stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100;
- 5) dla niewielkich obiektów usługowych o pow. użytkowej do 30 m² odstępuje się od określania wymaganej liczby miejsc postojowych;
- 6) wyklucza się parkowanie w terenach zieleni urządzonej ZP, zieleni ekologicznej ZE oraz w terenach R/W, a w terenach R wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych poza rejonem lokalizacji siedlisk.

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

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

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

§ 10. Stawki procentowe.

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 30% dla terenów: 37.MU, 42.MU, 49.MN,MW, 75.MN, 80.MN, 81.MU.

2. Ustala się stawki procentowe w wysokości 10% dla terenów 1.MN, 35.U, 36.MU, 41.U, 43.MN, 48.MN.

3. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust 1 i 2 ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

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

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 1.MN- pow. ok.2,38ha, 3.MN- pow. ok.3,16ha;

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,

b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) intensywność zabudowy : minimalna – 0, maksymalna - 0,60,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m²,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych zgodnie z § 9 ust 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 35m,
 - b) minimalna powierzchnia działek – 1500m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) dla terenu 1.MN – w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji deszczowej kd500 , przebieg sieci pokazano na rysunku planu,
 - b) dla terenu 3.MN - w zagospodarowaniu uwzględnić strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 6, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust 6.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 2.ZE o pow. ok.2,58ha, 23.ZE o pow. ok.2,47ha, 21.ZE, ZP o pow. ok. 0,23ha, 29.ZE o pow. ok.4,64ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni ekologicznej, a w terenie 29.ZE także zieleni leśnej, w terenie 21.ZE,ZP także zieleni urządzonej:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - zielen naturalna, nieurządzona,
 - dopuszcza się zadrzewienia, zalesienia, z zastrzeżeniem pkt 6 lit a,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
 - b) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

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

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 4.W o pow. ok.0,04ha, 13.W o pow. ok.0,08ha, 19.W o pow. ok. 0,37ha, 27.W o pow. ok.0,24ha, 31.W o pow. ok.0,16ha, 59.W o pow. ok.0,35ha, 72.W o pow. ok.0,07ha, 78.W o pow. ok.0,07ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, istniejące i projektowane studnie wraz z ich strefami ochrony bezpośredniej:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń towarzysząca, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

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

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenu 31.W uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

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

4. Ustalenia dla terenów **5.R/W, 12.R/W, 17.R/W, 26.R/W, 28.R/W, 30.R/W, 33.R/W, 69.R/W, 73.R/W, 74.R/W, 77.R/W**

1) symbol i powierzchnia terenu: 5.R/W o pow. ok.5,31ha, 12.R/W o pow. ok.1,78ha, 17.R/W o pow. ok.3,07ha, 26.R/W o pow. ok.4,98ha, 28.R/W o pow. ok.6,16ha, 30.R/W o pow. ok.2,57ha, 33.R/W o pow. ok.1,55ha, 69.R/W o pow. ok.0,26ha, 73.R/W o pow. ok.0,28ha, 74.R/W o pow. ok.0,36ha, 77.R/W o pow. ok.2,26ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny rolnicze stanowiące rezerwę na cele infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń towarzysząca, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) funkcje i obiekty wykluczone:

- budynki, parkowanie pojazdów,

- wyklucza się zadrzewienia, zalesienia, zieleń wysoka dopuszczalna jedynie jako uzupełniająca już istniejące skupiska zieleni;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenów 5.R/W, 26.R/W, 28.R/W uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
 - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów jako gruntów rolnych bez zabudowy, z zakazem sytuowania siedlisk i zabudowy zagrodowej,
 - b) w terenie 28.R/W nakaz uporządkowania terenu poprzez likwidację składowania odpadów w tym gruzu i ziemi z wykopów - dotyczy dz. geod. 13/44 obr. 32.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 6.MN o pow. ok.0,64ha, 7.MN o pow. ok.1,25ha, 8.MN o pow. ok. 0,75ha, 9.MN o pow. ok. 0,73ha, 10.MN o pow. ok. 0,85ha, 14.MN o pow. ok. 0,24ha, 15.MN o pow. ok. 0,62ha , 16.MN o pow. ok. 0,46ha, 20.MN o pow. ok. 3,09ha, 22.MN o pow. ok. 0,91ha, 24.MN o pow. ok. 2,11ha, 25.MN o pow. ok. 0,66ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna - 0,75,
 - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 900m²,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
 - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
 - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 30m,
 - b)) minimalna powierzchnia działek – 900m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) dla terenów 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 20.MN, 22.MN, 24.MN - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
 - b) w terenie 20.MN uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w terenie 22.MN nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
 - d) w zagospodarowaniu terenu 9.MN należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),
 - e) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust. 6.
- 6. Ustalenia dla terenów 11.ZP, 54.ZP, 57.ZP, 76.ZP**
- 1) symbol i powierzchnia terenu: 11.ZP o pow. ok.0,87ha, 54.ZP o pow. ok.0,27ha, 57.ZP o pow. ok.1,09ha, 76.ZP o pow. ok.0,64ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenów 54.ZP, uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
 - b) w terenach 54.ZP, 57.ZP uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,

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

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów jako gruntów rolnych bez zabudowy, z zakazem sytuowania siedlisk i zabudowy zagrodowej,

b) w terenie 76.ZP ustala się nakaz sytuowania zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż południowej granicy terenu, jak pokazano na rysunku planu.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 18.R o pow. ok.3,97ha, 70.R o pow. ok 7,60ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny rolnicze;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- w miejscach wskazanych na rysunku planu dopuszcza się sytuowanie siedlisk rolniczych, zasięg -rejon lokalizacji określono orientacyjnie, przy czym dopuszcza się sytuowanie maksymalnie 1 domu mieszkalnego,

- budynki gospodarcze, garaż o pow. zabudowy do 35m²,

b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki inwentarskie, hodowlane,

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy, sytuowanie budynków – budynki sytuować wyłącznie w rejonie wskazanym na rysunku planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – maksymalna pow. zabudowy dla budynków mieszkalnych - 400m², dla budynków towarzyszących łącznie nie więcej jak 75m²,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

d) intensywność zabudowy: min 0, maksimum – 0,05,

e) parkowanie dla zabudowy siedliskowej - zgodnie z § 9 ust. 9, parkowanie wyłącznie na części terenu stanowiącej rejon lokalizacji siedliska;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - budynków głównych – mieszkaniowych do 10m, budynków towarzyszących do 6m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenów 18.R, 70.R uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

b) w terenie 18.R uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,

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

7) inne ustalenia – w terenie 70.R dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust. 6.

8. Ustalenia dla terenu 34.W,U

1) symbol i powierzchnia terenu: 34.W,U o pow. ok.2,94ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, w tym siedziba przedsiębiorstwa obsługującego zaopatrzenie w wodę, funkcje usługowe z zakresu administracji, biurowe, magazynowe, techniczno-gospodarcze, związane z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa; zieleń, parkingi, urządzenia towarzyszące;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,

- sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu,

- dopuszcza się sytuowanie zabudowy o charakterze tymczasowym (np. obiekty gospodarcze, magazynowe) w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, o funkcjach niekolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenu, dla obsługi ustalonego przeznaczenia,

- dopuszcza się sytuowanie obiektów magazynowych, gospodarczych, związanych z przeznaczeniem terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone – sytuowanie obiektów, budowli i sposobów zagospodarowania nie do pogodzenia z przepisami wynikającymi z ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, w szczególności obiektów magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach odrębnych na podstawie prawa wodnego;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 0,30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,65, maksymalna do 1,30;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna, zgodna z potrzebami technologicznymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt; dla budowli nie wyżej jak 50 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, w tym dla potrzeb dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi, zieleni, a także dla potrzeb sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, działka taka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub do drogi 0.28.KDW poprzez wydzielone dojazdy lub ustanowione służebności;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleń wysoka,

c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:

- zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1miejsce/10 osób zatrudnionych,

- minimum 10 miejsc dla klientów – korzystających z usług,

d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

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

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

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

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

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,

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

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

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,90,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,

b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

b) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500m²,

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

7) inne ustalenia:

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

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

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

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

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp.;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 50%, a dla zabudowy usługowej – 30%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,05,
- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m²,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

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

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 22m,
- b) minimalna powierzchnia działek – 1000m²,

- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) dla terenów 36.MU, 37.MU, 42.MU - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
 - b) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleń wysoka, dopuszcza się przerwy w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Lubichowskiej, związane ze zjazdami,
 - d) dla zabudowy usługowej wymagającej placów manewrowych i parkingowych dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w § 4 ust 3 dot. nakazu zachowania istniejącego ukształtowania terenu,
 - e) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia §4 ust. 6,
 - c) dla terenów 36.MU oraz 37.MU dopuszcza się zjazdy z ul. Lubichowskiej.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 40.ZP,U o pow.0,38ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce z dopuszczeniem sytuowanie niewielkich usług z zakresu handlu detalicznego, usług administracji, nieuciążliwych usług obsługi ludności;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty usługowe,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje mieszkaniowe, usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi ochrony zdrowia, sportu i rekreacji;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 5%,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - d) intensywność zabudowy: minimum 0, maksimum 0,15,
 - e) parkowanie dla funkcji usługowych- zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy do 6m,
 - b) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
 - c) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

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

12. Ustalenia dla terenu 41.U

1) symbol i powierzchnia terenu: 41.U o pow. ok.0,70ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu, rzemiosła, administracji, obsługi samochodów z wyłączeniem stacji paliw;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,

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

- istniejąca zabudowa mieszkalna lub funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością (dla prowadzącego usługi, dla technologa, stróża itp.),

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

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,60,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,

b)) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 10 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

b) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 900m²,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleń wysoka,

c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9,

d) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 32.MN o pow. ok. 1,54ha, 38.MN o pow. ok. 0,75 ha, 39.MN o pow. ok. 0,60ha, 80.MN o pow. ok. 1,06ha;

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- usługi nieuciążliwe wbudowane w formie lokali, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone – usługi w formie wolnostojących obiektów;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna do 0,90;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,

b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 9 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni, z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 900m²,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 25m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

b) w zagospodarowaniu terenów 32.MN, 38.MN, 80.MN uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

c) w terenie 39.MN uwzględnić istniejącą sieć kanalizacyjną, pokazaną na rysunku planu, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),

d) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleń wysoka,

e) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi- zgodnie z § 9 ust. 9;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

14. Ustalenia dla terenu 44.U

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

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,

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

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

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna do 0,60;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,

b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 10 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 900m²,

c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi- zgodnie z § 9 ust. 9,

c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

d) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej, pokazanej na rysunku planu zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci);

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

15. Ustalenia dla terenów **43.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 50.MN**

1) symbol i powierzchnia terenu: 43.MN o pow. ok. 0,35ha, 45.MN o pow. ok.0,27ha, 46.MN o pow. ok. 0,43ha, 47.MN o pow. ok. 1,04ha, 48.MN o pow. ok. 1,11ha, 50.MN o pow. ok. 0,67ha;

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,

b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) intensywność zabudowy : minimalna – 0, maksymalna - 0,60,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m²,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 20m,

b) minimalna powierzchnia działek – 600m²,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w terenie 50.MN - uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w terenach 43.MN, 47.MN, 48.MN, 50.MN - w zagospodarowaniu terenu przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

c) w zagospodarowaniu terenów 47.MN, 48.MN i 50.MN należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),

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

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,

b) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości.

16. Ustalenia dla terenu 49.MN,MW

1) symbol i powierzchnia terenu: 49.MN,MW o pow. ok.1,09ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolnostojącą lub szeregową,

b) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną,

c) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali zajmujących nie więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,

d) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., obiekty usługowe wolnostojące lub dobudowane;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,75,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m²,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy:

- dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży,

- poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci,
 - c) w zagospodarowaniu terenu przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu;
- 7) inne ustalenia: nakaz uporządkowania terenu poprzez likwidację składowania odpadów, w tym gruzu i ziemi z wykopów.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 55.MN o pow. ok. 0,62ha, 56.MN o pow. ok. 2,37ha, 58.MN o pow. ok. 0,74ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, obowiązujące linie zabudowy w terenach 55.MN i 56.MN zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
 - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m²,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
 - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
 - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działek – 1000m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia: dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych.

18. Ustalenia dla terenów **51.MW,U**

1) symbol i powierzchnia terenu: 51.MW,U o pow. ok.0,11ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe w formie lokali wbudowanych lub samodzielnych obiektów usługowych,

b) funkcje i obiekty wykluczone – garaże wolnostojące lub dobudowane, budynki gospodarcze;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,75,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy: usługi w formie wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku wielorodzinnego,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 52.U o pow. ok. 0,09ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 50m²,

b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje mieszkaniowe;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,10, maksymalna - 0,80,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy: dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - budynki główne do 10m, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie więcej niż wysokość istniejącego obiektu (zakaz nadbudowy budynku o wysokości powyżej 10m), budynki towarzyszące do 6m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 53.MN o pow. ok.0,26ha, 67.MN o pow. ok. 0,70ha;

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali zajmujących nie więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,

b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., obiekty usługowe wolnostojące lub dobudowane;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 35%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,05,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m²,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy: dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45 stopni,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
- b) w terenie 67.MN uwzględnić w zagospodarowaniu terenu przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
- c) w zagospodarowaniu terenu 53.MN należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci).

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 64.MN,MW o pow. ok.0,19ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub i /lub wielorodzinnej,

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie wbudowanych lokali zajmujących nie więcej jak 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., obiekty usługowe wolnostojące lub dobudowane;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d)) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,90,
- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m²,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy:

- dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia posadzek kondygnacji parteru nie wyżej jak 1,0m npt przy wejściu,

- zabudowa jednorodzinna w formach wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, przy czym nie dopuszcza się łączenia w liniach rozgraniczających terenu zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z szeregową,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 12m dla zabudowy wielorodzinnej, 9m dla zabudowy jednorodzinnej,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – forma i geometria dachu dowolna z zastrzeżeniem, że w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi zgodnie w rysunkiem planu różnica kąta nachylenia dachu nie może przekraczać 10°,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, pokazaną na rysunku planu, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci),

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

22. Ustalenia dla terenów **62.MU, 63.MU, 65.MU, 66.MU**

1) symbol i powierzchnia terenu: 62.MU o pow. ok. 0,36ha, 63.MU o pow. ok. 0,22ha, 65.MU o pow. ok. 0,18ha, 66.MU o pow. ok. 0,30ha;

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

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 50m²,

b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp.;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,90,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600m²,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – dopuszcza się do budowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - budynki główne do 9m, budynki towarzyszące do 6m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dowolna z zastrzeżeniem, że w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi zgodnie w rysunku planu różnica kąta nachylenia dachu nie może przekraczać 10°, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) dla terenów 62.MU, 63.MU - w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

b) w zagospodarowaniu terenu 63.MU należy uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie w sąsiedztwie kolektora uzgodnić z zarządcą sieci (obowiązuje do czasu przebudowy lub likwidacji sieci,

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

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,

b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia § 4 ust. 6.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 60.T o pow. ok. 0,03ha;

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

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 61.U o pow. ok.1,42ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zakresu handlu, handlu hurtowego, rzemiosła (w tym produkcja mebli, zakład stolarski, tapicerski itp.), administracji, innych usług;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - istniejące obiekty drobnej produkcji,
 - magazyny, składy z wykluczeniem magazynowania produktów sypkich lub pyłących składowanych na otwartym powietrzu,
 - usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,
 - lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - sytuowanie miejsc garażowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, obiektów magazynowych, gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone:
 - funkcje mieszkalne,
 - usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji,
 - nowe zakłady przemysłowe, nowe obiekty produkcyjne;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
 - c)) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 1,20;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,

- c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,
 - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek,
 - b) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 800m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
 - b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagana zieleń wysoka,
 - c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi- zgodnie z § 9 ust. 9;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - b) dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 68.R/ZP o pow. ok. 2,35ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren gruntów rolnych oraz zieleni urządzonej- parki, skwery, zieleńce, ogrody, uprawy ziół;
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu plac zabaw, niewielkie boisko itp., wiaty, altany, niewielkie obiekty gospodarcze o pow. zabudowy do 35m²,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki inne niż dopuszczone w lit. a, parkowanie pojazdów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – łącznie pow. zabudowy nie większa jak 100m²,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - d) intensywność zabudowy : minimum 0, maksimum 0,02;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: wysokość do 5m, forma zabudowy i geometria dachów dowolne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,
 - b) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia: istniejące zadrzewienie wzdłuż ul. Skośnej do zachowania i ochrony.

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

1) symbol i powierzchnia terenu: 71.MU o pow. ok. 0,74ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługi z zakresu handlu, handlu hurtowego, rzemiosła, administracji, innych usług;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- istniejące obiekty drobnej produkcji, w tym produkcja elementów betonowych budowlanych,
- magazyny, składy z wykluczeniem magazynowania produktów sypkich lub pyłących składowanych na otwartym powietrzu,

- usługi, lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu,

- lokalizacja zieleni towarzyszącej,

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

b) funkcje i obiekty wykluczone:

- usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi zdrowia, oświaty, usługi sportu i rekreacji,

- nowe zakłady przemysłowe, nowe obiekty produkcyjne;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,90;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,

b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 800m²;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

b) uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9,

d) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

7) inne ustalenia:

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

27. Ustalenia dla terenu 75.MN

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 75.MN - pow. ok. 2,08ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
 - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m²,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
 - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
 - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 35m,
 - b) minimalna powierzchnia działek – 1500m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
 - a) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, obowiązują parametry określone w pkt 3 i 4 oraz ustalenia § 4 ust. 6.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 79.MN- pow. ok.0,48ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy- funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych, parterowe budynki gospodarcze i garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m²,
 - b) funkcje i obiekty wykluczone – obiekty hodowlane, inwentarskie itp., usługi w formie wolnostojących obiektów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi 03.KDL i 034.KDW zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 20%,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,60,
 - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m²,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 9;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9m,
 - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 30-45stopni,
 - d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna lub maksymalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 25m,
 - b) minimalna powierzchnia działek – 1500m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
 - a) uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zakaz sytuowania zabudowy w miejscach istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości i zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością do zachowania i ochrony , zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
 - a) dojazdy wyłącznie z drogi 03.KDL (ul. Skośna), wyklucza się dojazdy z drogi wewnętrznej 034.KDW,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio na granicy działek zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych.

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

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 81.MU o pow. ok. 1,38 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługi z zakresu handlu, handlu hurtowego, rzemiosła, administracji, innych usług, mieszkanie jako funkcja towarzysząca, zajmująca mniej jak 50% powierzchni całkowitej budynków;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- obiekty usługowe, magazynowe z wykluczeniem magazynowania produktów sypkich lub pyłących składowanych na otwartym powietrzu,

- funkcje mieszkaniowe jako lokale wbudowane integralnie związane z prowadzona działalnością bądź jako oddzielny budynek wolnostojący lub dobudowany do budynku usługowego,

- lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów związanych z funkcją terenu oraz zieleni towarzyszącej,

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

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

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna do 0,90;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – forma zabudowy dowolna,

b) maksymalna wysokość zabudowy - wysokość budynków do 12 m npt,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne,

d) kolorystyka obiektów budowlanych - wyklucza się jaskrawe kolory elewacji, pokrycia w odcieniach czerwieni, brązów, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalne powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-100 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

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

b) uwzględnić przebieg linii napowietrznych wraz z ich strefami ochronnymi ograniczającymi możliwości zabudowy, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 4 ust. 4, przebieg linii ze strefami pokazano na rysunku planu,

c) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zgodnie z ustaleniami ogólnymi - zgodnie z § 9 ust. 9;

7) inne ustalenia: dla parkingów realizowanych w granicach terenu ustala się nakaz stosowania uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażenia w kanalizację deszczową.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

1. Ustalenia dla terenu 06.KDZ

1) symbol i powierzchnia terenu: 06.KDZ o pow. ok.0,06ha;

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

2. Ustalenia dla terenów **KDL**

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

3. Ustalenia dla terenów **KDD**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 07.KDD (fragment ul. Boh. Getta) o pow. ok. 0,27ha, 08.KDD (fragment ul. Boh. Getta) o pow. ok. 1,04ha, 09.KDD (fragment ul. Malinowej) o pow. ok. 0,34ha, 010.KDD (fragment ul. Jeżynowej) o pow. ok. 0,08ha, 011.KDD (fragment ul. Jeżynowej) o pow. ok. 0,12ha, 012.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,41ha, 014.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,31ha, 015.KDD (ul. Rodzinna) o pow. ok.0,14ha, 016.KDD (ul. Braterska) o pow. ok. 0,14ha, 017.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,13ha, 018.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,30ha, 019.KDD (projektowana) o pow. ok. 0,65ha, 020.KDD (fragment ul. Skośnej) o pow. ok. 0,25ha; 027.KDD o pow. ok. 0,19 ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga publiczna klasy lokalnej, istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów zgodnie z właściwymi przepisami ruchu drogowego,
 - c) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy, zjazdu dopuszczalne na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą,

- b) nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową,
- c) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- d) wskaźniki dot. ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
- e) teren 8.KDD w części położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 6, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) uwzględnić położenie w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1.

4. Ustalenia dla terenów **KDW**

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

5. Ustalenia dla terenu **KDX**

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

Rozdział III. Ustalenia końcowe

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

§ 14. W granicach niniejszego planu tracą moc:

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

2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Lubichowskiej, Skośnej, Rodzinnej, Braterskiej, Malinowej i Zachodniej w Starogardzie Gdańskim (obszar strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, terenu ochrony pośredniej) dla obszarów oznaczonych symbolami: „39.W,U”, „016KDW” i „34.ZP”- przyjęta Uchwałą Nr XXIV/222/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 marca 2016 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dn.07.06.2016r. poz. 2117;

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

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

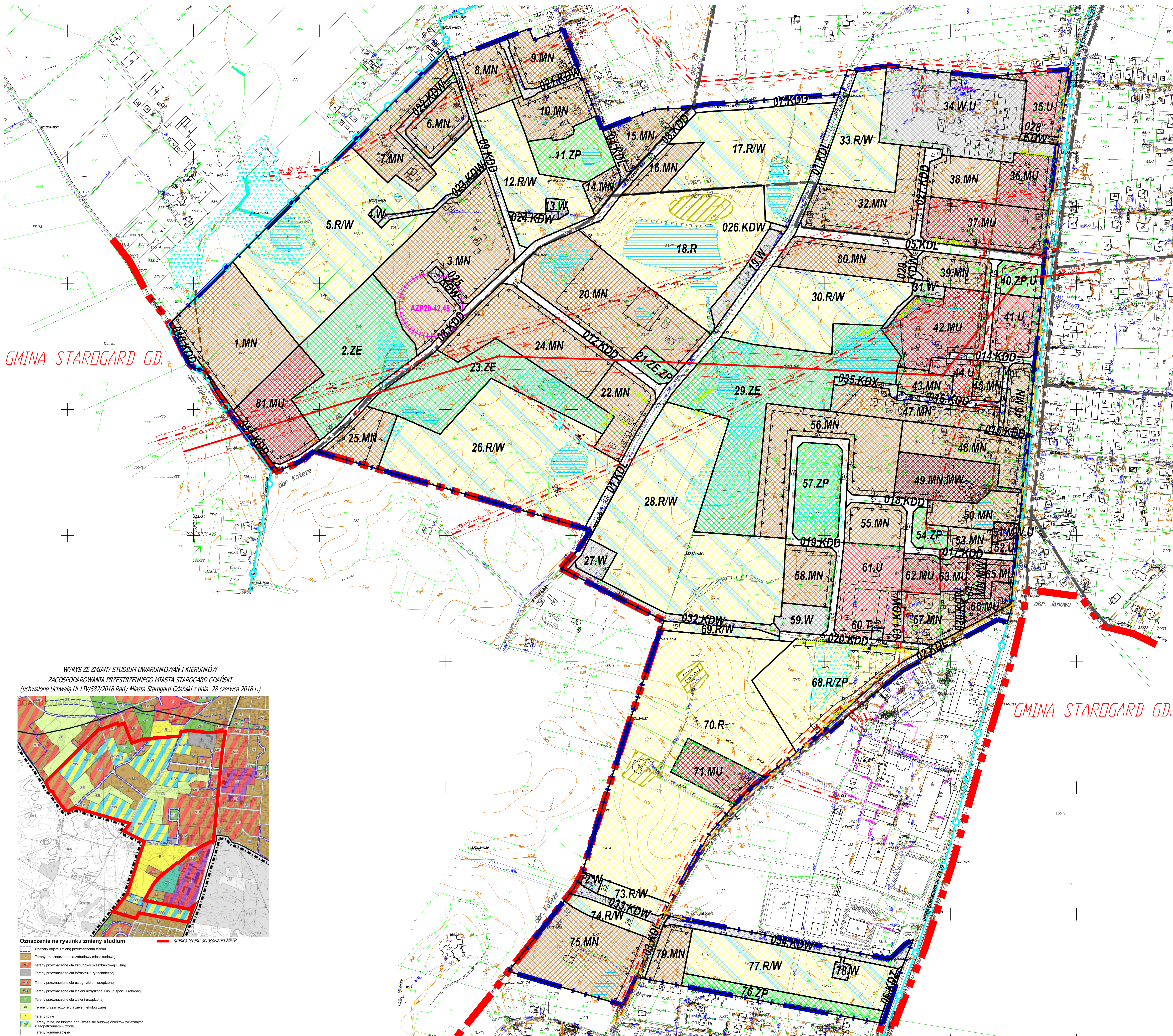
Jarosław Czyżewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC LUBICHOWSKIEJ, SKOŚNEJ, RODZINNEJ, BRATERSKIEJ, MALINOWEJ, ZACHODNIEJ W STAROGARDZIE GDAŃSKIM.

SKALA 1:2000

RYSUNEK PLANU

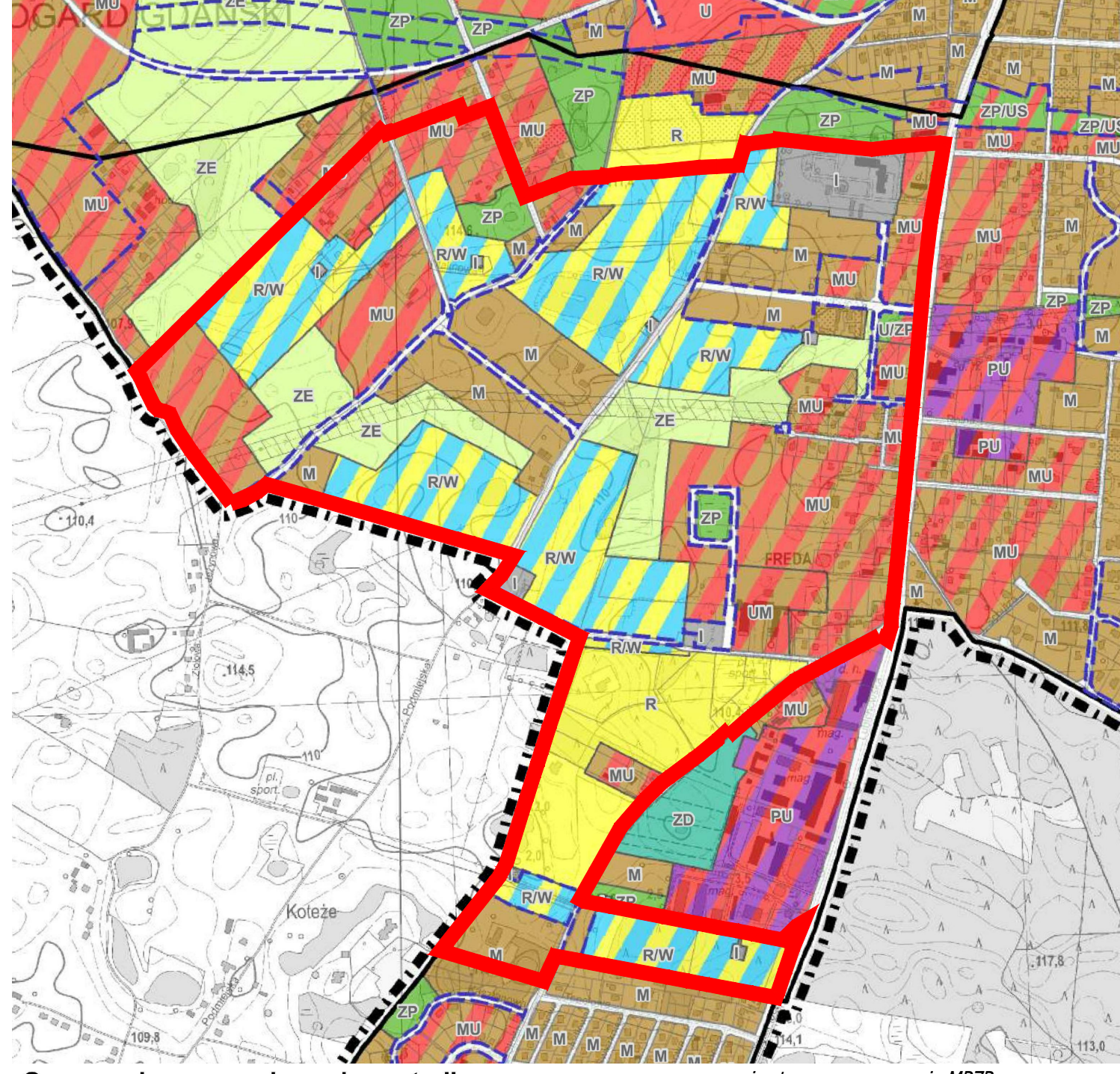
ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr LVIII/631/2018 Rady Miasta Starogard Gdański
z dnia 10 października 2018 r.



LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA/GMINY
- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDzielONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE LICZBA OZNACZA NR KOLEJNY, PORZĄDKOWY TERENU, A OZNACZENIE LITEROWE NASTĘPUJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW, W TYM:
 - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MW.U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN.MW - ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNO LUB WIELORODZINNA
 - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZP.U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - ZE - TERENY ZIELENI EKOLOGICZNEJ
 - ZE.ZP - TERENY ZIELENI EKOLOGICZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ZAOPATRZENIA W WODĘ
 - T - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, Z ZAKRESU TELEKOMUNIKACJI, STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
 - W.U - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z ZAOPATRZENIEM W WODĘ, ORAZ TERENY USŁUG
 - R - TERENY ROLNICZE
 - R.W - TERENY ROLNICZE STANOWIĄCE REZERWĘ NA CELE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ZAOPATRZENIA W WODĘ
 - R.ZP - TERENY ROLNICZE ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
 - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG PUBLICZNYCH, W TYM:
 - KDZ - KLASY TECHNICZNEJ ZBIORCZEJ
 - KDL - KLASY TECHNICZNEJ LOKALNEJ
 - KDD - KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
 - KDW - TERENY KOMUNIKACYJNE DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDX - TERENY KOMUNIKACYJNE - OGÓLNODESTĘPNE CIĄGI PIESZE, PIESZO-JEZDNE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJEĆ WODY "POLUDNIE"
- DOPUSZCZALNY REJON LOKALIZACJI SIEDLISK W TERENACH ROLNYCH
- ISTNIEJĄCA ZIELEŃ DO OCHRONY, W TYM: SZPALERY DRZEW, GRUPY DRZEW I POJEDYNCZE DRZEWA
- WYMAGANA ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA W URZĄDZENIU I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- OBSZAR ZAKAZU ZABUDOWY - ISTNIEJĄCEJ ZIELENI, LOKALNEJ PODMOKŁOŚCI, NIEWIELKICH ZBIORNIKÓW WODNYCH Z TOWARZYSZĄCĄ ROŚLINNOŚCIĄ DO ZACHOWANIA I OCHRONY
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU (40m)
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU (14m)
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCE GŁÓWNE SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ I SANITARNEJ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
(uchwalone Uchwałą Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r.)



- Oznaczenia na rysunku zmiany studium
- Obszar objęty zmianą studium
 - Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej
 - Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług
 - Tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej
 - Tereny przeznaczone dla usług i zieleni urządzonej
 - Tereny przeznaczone dla usług i zieleni urządzonej
 - Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej
 - Tereny przeznaczone dla zieleni ekologicznej
 - Tereny rolne
 - Tereny rolne, na których dopuszcza się budowę obiektów związanych z eksploatacją wód
 - Tereny komunikacyjne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/631/2018

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 10 października 2018 r.

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

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

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

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

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

3. W ustawowym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Jarosław Czyżewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/631/2018

Rady Miasta Starogard Gdański

z dnia 10 października 2018 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Rada Miasta Starogard Gdański ustala co następuje:

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

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

1) nowoprojektowane drogi publiczne oraz poszerzenia istniejących dróg:

a) poszerzenie i przedłużenie ul. Bohaterów Getta – teren 08.KDD wg oznaczeń na rysunku planu,

b) poszerzenie i przedłużenie ul. Korytybskiej – teren 01.KDL wg oznaczeń na rysunku planu,

c) poszerzenie ul. Lubichowskiej – teren 06.KDZ wg oznaczeń na rysunku planu,

d) poszerzenie ul. Malinowej – teren 09.KDD wg oznaczeń na rysunku planu,

e) poszerzenie ul. Jeżynowej – teren 011.KDD wg oznaczeń na rysunku planu,

f) nowoprojektowane drogi – tereny 012.KDD, 05.KDL, cz. 014.KDD, 018.KDD, 019.KDD, 027.KDD;

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

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

4) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie:

a) realizacja oświetlenia w nowo realizowanych drogach publicznych,

b) realizacja sieci wodociągowych Ø90 i Ø110, dla zaopatrzenia w wodę nowo projektowanych terenów,

c) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø200 , kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø90 i Ø110, a także niezbędnych przepompowni ścieków, dla nowo projektowanej i istniejącej zabudowy,

d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej Ø250-500.

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Jarosław Czyżewski

Uzasadnienie

do UCHWAŁY NR LVIII/631/2018

RADY MIASTA Starogard Gdański

z dnia 10 października 2018r.

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

I. INFORMACJE O OBSZARZE PLANU. WSTĘP.

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego jest realizacją Uchwały Nr XXXI/296/2016 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy to plan miejscowy uchwalony we wrześniu 2006 r dla obszaru położonego w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” (ochrony pośredniej), z dwoma fragmentami zmienionymi planami z 2011 r i z 2016 r . Zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy wejście w życie nowego planu spowoduje w jego granicach utratę mocy obowiązującej dotychczasowych planów miejscowych.

Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

Plan obejmuje powierzchnię ok. 113,46 ha, w granicach planu położone są grunty z obrębów geodezyjnych nr 20, 30, 32, obszar graniczy z gminą wiejską Starogard Gdański (obrzeży Koteże i Rokocin), w której położona jest część strefy ochronnej ujęć wód podziemnych „Południe” . Z racji uwarunkowań obszar planu nie jest intensywnie zabudowany, zabudowa istniejąca koncentruje się głównie wzdłuż ul. Lubichowskiej i w jej rejonie- np. przy ul. Rodzinnej, Braterskiej. Jest to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz drobne usługi. W granicach planu usytuowana jest także zabudowa w formach rozproszonych pojedynczych zabudowań, dawniej siedliskowych, obecnie jednorodzinnych, przy ul. Malinowej i Zachodniej. W północnej części obszaru planu usytuowana jest siedziba przedsiębiorstwa „Star-Wik” sp. z o.o., zarządcy sieci wodno-kanalizacyjnej w mieście. Większość obszaru to grunty rolne niezabudowane, w tym w części ugorowane, występują tu liczne niewielkie oczka wodne z brzegami zarośniętymi, o sporej wartości jako elementy lokalnej osnowy ekologicznej.

Obszar planu to fragment jednostki urbanistycznej Południe- „E” (nazwa wg dotychczasowego Studium miasta i planu miejscowego obejmującego większość obszaru miasta z 2010 r). Ulica Lubichowska, przylegająca do granic opracowania to droga powiatowa. Przez obszar opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV oraz linie napowietrzne średnich i niskich napięć. Nadal, mimo obowiązującego planu z 2006 r zakładającego pełne uzbrojenie terenu w sieci wodno-kanalizacyjne, jedynie część istniejącej zabudowy ma podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

Dominuje w granicach planu własność prywatna. Grunty komunalne to przede wszystkim grunty pod drogami oraz pod urządzeniami związanymi z zaopatrzeniem wodę (studnie z ich strefami ochrony bezpośredniej, teren „Star-Wik”-u). W granicach planu usytuowanych jest 11 studni ujęcia „Południe” ze strefami ochrony pośredniej.

Całościowa nowelizacja ułatwi korzystanie z planu, uaktualnia ustalenia planistyczne i dostosowuje je do obecnych wymogów prawnych, w tym do nowej treści rozporządzenia dotyczącego strefy ochrony ujęć wody.

Dotychczasowy plan z 2006 r. wprowadził na większości obszaru ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia w strefie ochronnej ujęć wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, m. in ustawy prawo wodne. Generalne dyspozycje funkcjonalno-przestrzenne dotychczasowych planów miejscowych pozostają bez zmian, gdyż jest to uwarunkowane zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r (ze zmianą wg Uchwały Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z 28 czerwca 2018 r.), określającym politykę przestrzenną miasta. Projekt planu uwzględnia wskazywane funkcje, zalecane wskaźniki, uszczegóławiając dyspozycje Studium.

Studium wskazuje na większości obszaru opracowania planu strefę otwartą z zakazem sytuowania zabudowy oraz (analogicznie jak w dotychczasowym planie miejscowym z 2006r) tereny rolne

stanowiące rezerwę na potrzeby rozbudowy ujęć wody dla miasta.

Wzięto pod uwagę przy projekcie planu miejscowego prace projektowe związane z aktualizacją- zmianą dokumentu Studium miasta (wg Uchwały Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z 28 czerwca 2018 r), w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, z którego jednoznacznie wynika konieczność ograniczania wyznaczania nowych terenów dla zabudowy – jak zapisano „*Głównym celem dokumentów planistycznych ;powinno być zwiększenie działań na rzecz harmonizowania zabudowy z otoczeniem. Dopuszczalne natomiast mogą być zmiany funkcji w ramach terenów już przeznaczonych pod zabudowę.*”

Zmiana Studium miasta wiąże się z rezygnacją z dotychczas rezerwowanego przebiegu tzw. obwodnicy południowej miasta w ciągu drogi krajowej 22, której przebieg na północ od obszaru planu determinował dotychczasowe rozwiązania komunikacyjne (m. inn. powiazania zewnętrzne obszaru planu przez ulice - drogi gminne Malinową, Zachodnią, Boh. Getta).

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

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

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

Projekt planu utrzymuje ustalone w planie dotychczas obowiązującym z 2006 r. (ze zmianami dla fragmentów z 2011 r. i 2016 r.) wymagania ładu przestrzennego i architektury: ustalone przeznaczenie terenów, funkcje, główne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Ograniczono możliwości sytuowania nowych terenów budowlanych ze względu na uwarunkowania prawne i środowiskowe oraz dyspozycje Studium. Wykluczono, analogicznie jak w dotychczasowym planie możliwość sytuowania funkcji uciążliwych, czy potencjalnie zagrażających ujęciom wody. Zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w większości są kontynuacją obowiązujących ustaleń. Uzupełniono je o elementy nowe takie jak wskaźniki intensywności zabudowy czy wskaźniki dot. miejsc parkingowych, zgodnie z aktualnymi wymogami ustawy.

Ponieważ uchwała inicjująca prace związane z zmianą planu została podjęta po dniu 11.09.2015 r (data wejścia w życie ustawy tzw. krajobrazowej z dnia 24 kwietnia 2015 r. – Dz.U. 2015 poz. 774) w ustaleniach planu nie uwzględniono zakresu wynikającego z art. 15 ust 3 pkt 9 w brzmieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu sprzed 11.09.2015 r. (w planie ustala się w zależności od potrzeb: „9) *zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane*” – gdyż zapis ten został w ustawie skreślony). Regulacje dotyczące zasad lokalizacji reklam, ogrodzeń będą możliwe do uwzględniania w specjalnej „uchwale reklamowej”, podejmowanej przez samorząd w odrębnej od planu miejscowego procedurze.

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały określone w planie analogicznie do dotychczasowego planu z 2006 r. Utrzymano dotychczasowe ustalenia odnoszące się do ochrony środowiska.

Wykorzystano dodatkowe opracowanie ekofizjograficzne sporządzone w kwietniu 2017 r . przez Pro Digital GIS Consulting&Solutions z Gdyni, które uaktualniło poprzednie materiały wyjściowe wykorzystywane przy sporządzaniu planu z 2006 r.

Obszar opracowania usytuowany jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, z dala od granic obszarów Natura 2000. Na obszarze projektu „Planu ...” nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt, poza stanowiskami kocanki piaskowej, bardzo rozpowszechnionej w regionie. W obszarze objętym opracowaniem planu podstawa osnowy ekologicznej są grunty rolne niezabudowane, w tym z istniejącymi zbiornikami wodnymi, zaroślami, zakrzaczeniami, wskazywanymi do ochrony i zachowania. Wartość ekologiczną mają też pojedyncze drzewa i grupy drzew oraz istniejąca zieleń izolacyjno-krajobrazowa.

Projekt planu nie zmienia dotychczasowego leśnego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne, uwzględnia

dotychczasowe przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze (w planie z 2006r uzyskano wówczas wymagane zgody na takie przeznaczenie). W granicach planu nie występują ciekły wodne. Na klimat akustyczny obszaru wpływ ma głównie ruch kołowy ulicą Lubichowską. Ważne są oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV oraz istn. stacji bazowej telefonii komórkowej w rejonie ul. Skośnej. Na większości terenów warunki ekofizjograficzne dla zabudowy są korzystne, potencjał agroekologiczny ze względu na stosunkowo słabe jakości gleb nie jest wysoki, nie występują predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnych. Nie występują złoża kopalin pospolitych bądź podstawowych, nie jest to obszar położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Najistotniejszym uwarunkowaniem środowiskowym jest ustanowiona strefa ochrony ujęć wody „Południe” , wprowadzająca ograniczenia, głównie w zakresie sytuowania zabudowy mieszkaniowej bez włączenia do sieci kanalizacyjnych oraz dot. nowych funkcji przemysłowych . W ustaleniach planu uwzględniono zakazy i nakazy określone w rozporządzeniu Dyrektora RZGW w Gdańsku z 2014r ze zmianą z kwietnia 2017 r. dot. ustanowienia s trefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” w Starogardzie Gdańskim. Wykluczono z zainwestowania zlewnie zagłębień bezodpływowych, uwzględniono zalecenia i rekomendacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

Obszar opracowania znajduje się w dorzeczu Wisły, w zlewni jej lewobrzeżnego dopływu Wierzyca.

Według podziału hydrograficznego Polski obszar opracowania znajduje się w całości w zlewni rzeki Wierzyca – w granicach 2 zlewni elementarnych:

- Wierzyca od Piesienicy do dopływu z Kokoszków (29871) – obejmującej większość terenu planu;
- Dopływu spod Sumina (2986852) - w niewielkiej, południowej części obszaru.

Pod względem podziału na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) obszar opracowania znajduje się w obrębie 2 zlewni oznaczonych jako:

- PLRW20001929899 – Wierzyca od Wietcisy do ujścia;
- PLRW200017298689 – Dopływ z jeziora Sumińskiego.

Granice zlewni JCWP pokrywają się z granicami zlewni elementarnych podziału hydrograficznego Polski, w związku z czym większość analizowanej powierzchni znajduje się w granicach zlewni PLRW20001929899. Wierzyca od Wietcisy do ujścia obejmuje odcinek cechujący się złym stanem ekologicznym wód i zagrożony nieosiągnięciem celów RDW.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pogorszenie tego stanu, ustalono bowiem docelowo pełne wyposażenie obszaru w uzbrojenie wodno-kanalizacyjne.

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

W obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W granicach planu usytuowana jest jedynie strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obszar opracowania położony jest poza zasięgiem pozostałych ustanowionych w Studium miasta stref ochrony konserwatorskiej .

W granicach opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania to teren miejski, w którym źródłami emisji zanieczyszczeń do atmosfery jest istniejące w otoczeniu zainwestowanie, ulice miejskie i komunikacja samochodowa z nimi związana, emitory indywidualnych źródeł energii. Występują tu przekroczenia zanieczyszczeń powietrza, mimo umiarkowanego natężenia ruchu na otaczających ulicach dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku są przekroczone i obszar nie stwarza komfortowych warunków dla zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z dostępnymi danymi z monitoringu w 2015 r. odnotowano przekroczenia poziomu stężenia średniodobowego pyłu zawieszonego PM10 (dopuszczalna norma 50 µg/m³) na stacji POLPHARMY przy ul. Lubichowskiej (ok. 2,5 km od obszaru opracowania). Stan powietrza na rozpatrywanym obszarze jest lepszy niż notowany na stacji Polpharmy przy ul. Lubichowskiej w centrum miasta w odniesieniu do zawartości pyłu zawieszonego ogółem i dwutlenku azotu. Nie wyklucza natomiast mimo to występowania problemów z dotrzymaniem dopuszczalnych średniodobowych poziomów zawartości pyłu w powietrzu. Biorąc powyższe pod uwagę w ustaleniach planu zapisano wymóg zaopatrzenia w ciepło z bezemisyjnych

lub niskoemisyjnych źródeł , dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla odbiorców indywidualnych (mikroinstalacje).

Ze względu na położenie w zasięgu strefy ochronnej ujęć wody wprowadzono w planie nakazy i zakazy określone przepisami odrębnymi dla tej strefy. Wykluczono zabudowę ze stref w sąsiedztwie linii energetycznej 110kV, nie lokowano nowych terenów mieszkaniowych w rejonach o niekorzystnych warunkach bioklimatycznych . Tak jak w planie dotychczasowym oraz zgodnie z dyspozycjami Studium miasta zachowano znaczne powierzchnie dla potrzeb zieleni ekologicznej oraz zieleni urządzonej, zaprojektowano pas zielni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulicy Lubichowskiej, stanowiący naturalną barierę chroniącą przed zanieczyszczeniami i hałasem. Ma to istotne znaczenie dla zachowania korzystnych, bezpiecznych warunków życia.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Najbliższym zakładem o dużym ryzyku (ZDR) są Zakłady Farmaceutyczne „Polpharma” S.A.

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek zagospodarowania publicznych, ogólnodostępnych dojazdów, ciągów pieszo-jezdných bez barier architektonicznych.

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

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w maksymalnym możliwym stopniu utrzymując dotychczasowe sposoby wykorzystywania nieruchomości a także tam, gdzie to możliwe uwzględniając wniesione wnioski, zgłaszane przez właścicieli gruntów.

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

Obszar opracowania to w przewadze grunty prywatne, w związku z powyższym ograniczono do niezbędnego zakresu sytuacje, gdy ingeruje się we własność prywatną dla potrzeb realizacji celów publicznych (poszerzenia czy wytyczenie nowych dróg publicznych). Jedynie dla niektórych dotychczasowych dróg wewnętrznych zaproponowano zmianę przeznaczenia na cele dróg publicznych w celu umożliwienia lepszej obsługi komunikacyjnej oraz realizacji niezbędnych sieci uzbrojenia inżynierskiego . Utrzymano dotychczasowe rezerwy terenowe na potrzeby rozbudowy ujęć wody – tereny R/W , gdyż uzasadnione jest to dyspozycjami Studium miasta, które jest w tym zakresie wiążące dla planu. W rozstrzygnięciu wniesionych uwag uwzględniono wnioski i postulaty prywatnych właścicieli.

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

Wymagania te w projekcie zmiany planu zrealizowano poprzez umożliwienie zabudowy i zagospodarowania w sposób nie zagrażający spełnieniu ww. potrzeb z godnie z przepisami odrębnymi. Nie występują w granicach opracowania tereny zamknięte.

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

W interesie publicznym jest utrzymanie dotychczasowych rezerw na potrzeby rozbudowy ujęcia wody, a także takie ustalenia planistyczne, które respektują obowiązujące przepisy odrębne (prawo wodne, rozporządzenie dyrektora RZGW w Gdańsku dot. ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wody „Południe”). W celu poprawy warunków niezbędnych dla poprowadzenia publicznych sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem obszaru w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej zmieniono część dotychczasowych dróg wewnętrznych na drogi publiczne dojazdowe.

Wyposażenie całości obszaru w sieci kanalizacyjne jest niezbędne, gdyż ze względu na uwarunkowania prawne zakazane jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a stan istniejący wymaga pilnego uporządkowania. Ponadto obszar opracowania jest położony w granicach aglomeracji Starogard Gdański – zgodnie z Uchwałą nr 223/XIX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 marca 2016 r. zmieniającą uchwałę Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Starogard Gdański i wyznaczenia aglomeracji Starogard Gdański (Dz. Urz. Woj. Pom. z 27.04.2016r poz. 1645), a zatem niezbędne jest włączenie istniejącej i planowanej zabudowy do sieci zbiorczych kanalizacji sanitarnych i nie powinno się stosować indywidualnych rozwiązań w tym zakresie.

2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

(art. 1 ust 2 pkt 10 i 13)

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, uwzględniające uwarunkowania prawne obszaru (położenie w strefie ochrony pośredniej ujęć wody). Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów, a także zgodność z wymogami przepisów odrębnych.

Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury, w szczególności przedsiębiorstwa „Star-Wik” sp. z o.o., zarządcę sieci wod-kan w mieście. Ochrona ujęcia ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zaopatrzenia w wodę odpowiedniej ilości i jakości.

2.10. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust 2 pkt 11 i 12)

Prezydent Miasta Starogard Gdański na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Złożono kilka wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu, pisma z wnioskami zostały jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W trakcie procedury planistycznej Prezydent przeprowadził też spotkania z przedstawicielami „Star-Wik” sp z o.o. (zarządca sieci wodno-kanalizacyjnej w mieście) konsultując proponowane rozwiązania.

Ze względu na prace projektowe i procedury planistyczne związane ze sporządzaną zmianą dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2018 r do 11 września 2018 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 21 sierpnia 2018 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 25 września 2018 r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Do wyłożonego projektu planu wniesiono 2 pisma z uwagami, z których większość uwzględniono poprzez odpowiednie korekty w części graficznej – rysunku planu oraz w części tekstowej uchwały.

2.11. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust 3)

W uchwale z 28 września 2016 r. wszczynającej parce planistyczne zapisano, iż „*Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 uchwały w szczególności jest ochrona ujęć wody „Południe” ponadto uporządkowanie rozwiązań zasad zagospodarowania terenu.*” Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru uchwalony w 2006 r. nie uwzględnia Rozporządzenia nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 17 stycznia 2014 r. (ze zmianą z kwietnia 2017 r.) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, powiat starogardzki, woj. pomorskie. Poprzednie uregulowania dla ochrony ujęć wody „Południe” straciły ważność z upływem 2012 r. Strefę ochronną ustanawia, w drodze aktu prawa miejscowego, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Zatem wskazanym jest aby oba akty prawa miejscowego były ze sobą zgodne. Doprowadzenie do takiej zgodności było najważniejszym powodem sporządzania planu.

Projekt planu miejscowego zastępujący dotychczasowe rozwiązania planistyczne spowodowany był także

zgłoszonymi wnioskami właściciele nieruchomości zainteresowanych podjęciem inwestycji w obszarze planu bądź zmianą dotychczasowych niektórych zapisów dot. warunków kształtowania zabudowy. Obowiązujące dotychczas regulacje nie w pełni odpowiadały koncepcjom zagospodarowania terenu. Nie wszystkie wnioski mogły być jednak uwzględnione, głównie ze względu na sprzeczność z dyspozycjami Studium miasta.

W interesie publicznym jest utrzymanie większości dotychczasowych ustaleń planistycznych, zwłaszcza odnoszących się do przeznaczenia terenów, zasad kształtowania ładu, wymagań kompozycyjnych, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej. Uwzględniono w rozwiązaniach analizy środowiskowe oparte o aktualne opracowanie ekofizjograficzne, analizy demograficzne, społeczne, ekonomiczne zawarte w „Bilansie zapotrzebowania na nowe tereny” sporządzone na potrzeby zmiany Studium miasta, a także dotychczasowe analizy i studia w zakresie infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków oraz koncepcje rozwoju sieci kanalizacji deszczowej w mieście). Potwierdziły one zasadność ograniczania nowych terenów budowlanych w obszarze opracowania do jedynie niezbędnego zakresu (zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem terenów i wskazaniami Studium) oraz konieczność dalszego uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w granicach planu.

2.12. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust 4 pkt 1 i 2)

Obszar planu ze względu na swe uwarunkowania nie powinien być intensywnie zabudowywany, gdyż priorytetem powinna być dla niego jak najskuteczniejsza ochrona ujęć wody.

Dzięki położeniu w sąsiedztwie ul. Lubichowskiej z transportem publicznym zbiorowym (autobus) lokalizacja istniejących i nowych terenów mieszkaniowych skupionych głównie w tym rejonie obszaru opracowania pozwala na minimalizowanie transportochłonności, a także umożliwia racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dopuszczenie w tych terenach sytuowania nieuciążliwych funkcji usługowych wzbogaca program użytkowy terenów zainwestowanych.

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

Plan dopuszcza sytuowanie w granicach opracowania dojść, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz rowerowych, projektowanych jako przestrzeni publicznie dostępnych, bez barier architektonicznych. Nie wprowadza się ograniczeń dla ruchu rowerowego.

Nowej zabudowie i zagospodarowaniu towarzyszyć ma zieleń poprawiająca warunki korzystania z obszaru, w tym dla pieszych i rowerzystów.

2.14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy (art. 1 ust 4 pkt 4)

Ze względu na uwarunkowania środowiskowe i prawne ogranicza się nowe tereny do zasięgów dotychczasowych i zgodnych z dyspozycjami Studium miasta, tak jak w dotychczasowym planie wskazując na pilną potrzebę uporządkowania sieci infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją sanitarną i deszczową.

3. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATA UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2

Zgodnie z uchwałą Nr XV/143/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych wskazano na potrzebę aktualizacji dotychczasowych opracowań planistycznych. Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podjęcie prac planistycznych jest bezpośrednim wynikiem analizy.

Z uzasadnienia do uchwały inicjującej prace: planistyczne:

„ Zgodnie z Programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2019 (załącznik nr 2 do Wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Starogard Gdański wraz z programem z programem sporządzania dokumentów planistycznych na lata: 2015-2019

zakończonych podjęciem uchwały nr XV/ 143 /2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych), z uwagi na zgłoszone wnioski o zmianę niektórych ustaleń obowiązującego miejscowego planu w przedmiotowym obszarze - wskazano, że dla tego obszaru przewiduje się podjęcie prac planistycznych w okresie 2016-2017.”

4. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Ze względu na utrzymanie dotychczasowej funkcji, przeznaczenia terenów dla większości wydzieleń nie ma uzasadnienia dla ustalenia stawki opłaty planistycznej o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy powyżej 0%, gdyż wartość ich nie zmieni się, nie wzrośnie na skutek uchwalenia nowego opracowania planistycznego.

Dla części terenów, dla których możliwe było w zgodzie z dyspozycjami Studium miasta (2015, ze zmiana z 2018 r.) ustalenie przeznaczeń potencjalnie powodujących wzrost ich wartości ustalono stawkę procentową tzw. opłaty planistycznej w wysokości 30%. Są to tereny: 37.MU, 42.MU, 80.MN, 75.MN, 81.MU. Stawkę w tej wysokości ustalono także dla terenów, których wartość wzrasta na skutek zmiany dotychczasowych ustaleń określających przeznaczenie na bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym tj. 49.MN,MW. Dla terenów, które wg aktualnych ustaleń mają przeznaczenie nieznacznie tylko różniące się lecz bardziej dochodowe, ustalono stawkę procentową w wysokości 10%, są to tereny 1.MN (zrezygnowano z wydzieleni dla dróg wewnętrznych), 35.U (zrezygnowano ul. Lubichowskiej kosztem prywatnych gruntów), 36.MU, 41.U, 43.MN, 48.MN. Pozostałe tereny, potencjalnie inwestycyjne, zachowują dotychczasowe przeznaczenie (analogiczne jak wg planu z 2006r, bądź zgodne z faktycznym stanem istniejącym zagospodarowania), ich wartość nie wzrasta na skutek uchwalenia nowego planu miejscowego. Teren 79.MN to własność gminy miejskiej, zatem mimo ewidentnej korzystnej zmiany dotychczasowego przeznaczenia ustalanie dla niego stawki powyżej 0% nie ma uzasadnienia. Dla terenów stanowiących tereny publiczne - drogi publiczne i ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne ustalono stawkę 0%.

Uchwalenie planu będzie skutkowało koniecznością wykupu nieruchomości dla realizacji inwestycji publicznych - dróg publicznych (dotychczas kwalifikowanych wg planu z 2006r jako wewnętrzne), dotyczy to terenu 018.KDD (dotychczas KDW).

Ze względu na położenie obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęć wody „Południe” niezbędne było podtrzymanie dotychczasowych zapisów o konieczności wyposażenia obszaru w sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Ustalenia planistyczne w tym zakresie są powtórzeniem zapisów dotychczasowych.

Ewentualne przychody budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu wynikać mogą ze spodziewanych podatków od nieruchomości i budynków, budowli, o ile zostaną zrealizowane w granicach opracowania. Nowe obiekty usługowe, dopuszczone ustaleniami planu w terenach mieszkaniowo-usługowych i usługowych będą ponadto źródłem podatków dochodowych od prowadzonych działalności, a także nowym miejscem pracy, co w efekcie będzie korzystne dla budżetu miasta.

Z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż niezbędne będzie poniesienie kosztów na realizację infrastruktury technicznej oraz wydzielenie i budowę dróg publicznych, czy też wykupy terenów i ich urządzenie dla realizacji terenów zieleni urządzonej (np. 11.ZP, 21.ZE,ZP, 57.ZP, 54.ZP) jednakże zadania te są niemal identyczne jak te, które wynikały dotychczas z obowiązującego planu z 2006r.

5. DOTYCHCZASOWA PROCEDURA PLANISTYCZNA

Zmiana obowiązującego planu została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla obu obszarów opracowania (kwiecień 2017r)
- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wszczał postępowanie dot. strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uzyskał uzgodnienie zakresie i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do planu
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- przeprowadził i podsumował procedurę strategicznej oceny na środowisko
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą (w dniach od 13 sierpnia do 11 września 2018 r. przeprowadził w dniu 21 sierpnia 2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 25 września 2018 r. w terminie tym wniesiono dwa pisma z uwagami, z których większość uwzględniono;

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.