

# ODPIS

UCHWAŁA NR XXII/ 225 /2000  
RADY MIEJSKIEJ STAROGARDU GDAŃSKIEGO  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R

W SPRAWIE UCHWALENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO  
W REJONIE ULICY DERDOWSKIEGO W STAROGARDZIE GDAŃSKIM

W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NR 5,  
DZIAŁKI NR: 1/14, 2/7, 2/8

Na podstawie art. 26 i art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr XLVI/347/97 z dnia 25 września 1997 r. Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Derdowskiego w Starogardzie Gdańskim

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego uchwala co następuje:

## §1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Derdowskiego w Starogardzie Gdańskim.
2. Fragment terenu, o którym mowa, obejmuje działki znajdujące się w obrębie geodezyjnym nr 5 oznaczone numerami: 1/14, 2/7, 2/8.
3. Dokładny przebieg granic obowiązywania niniejszego planu określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do uchwały.

## §2

Na ustalenia niniejszego planu składają się łącznie:

- 1) definicje pojęć - zawarte w §3 niniejszej uchwały,
- 2) ustalenia szczegółowe dla jednostek planu - zawarte w §5-§17 niniejszej uchwały, stanowiących karty ustaleń dla jednostek planu,
- 3) ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## §3

O ile w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **JEDNOSTCE PLANU** - oznacza to znajdujący się w granicach jednostek planu obszar, któremu przyporządkowano odpowiedni symbol literowo-cyfrowy (symbol jednostki planu), dla którego obowiązują ustalenia planu zawarte w: ustaleniach ogólnych, odpowiednich kartach ustaleń, na rysunku planu,
- 2) **PLANIE** - oznacza to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Derdowskiego w Starogardzie Gdańskim, w obrębie geodezyjnym nr 5, działki nr 1/4, 2/7, 2/8,
- 3) **BUDYNKU MIESZKALNYM** - oznacza to budynek przeznaczony wyłącznie do wykonywania funkcji mieszkaniowej (działalność wynikająca z zamieszkiwania oraz związana z obsługą własnych gospodarstw domowych przez ich użytkowników), który zawiera pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze oraz może zawierać pomieszczenia techniczne lub gospodarcze,
- 4) **BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWYM** - oznacza to budynek mieszkalny, który może zawierać pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej,
- 5) **BUDYNKU USŁUGOWYM** - oznacza to budynek przeznaczony wyłącznie do wykonywania funkcji usługowej,
- 6) **BUDYNKU GOSPODARCZYM** - oznacza to budynek towarzyszący zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, zawierający wyłącznie pomieszczenia techniczne lub gospodarcze,
- 7) **ZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU** - oznacza to część jednostki planu, stanowiącą powierzchnię zabudowaną wyznaczoną zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami,
- 8) **NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU** - oznacza to część jednostki planu, nie będącą zabudowaną częścią obszaru,
- 9) **LINIE ZABUDOWY** - wyznaczone na rysunku planu: obowiązkowa linia zabudowy, ciągła linia zabudowy, obowiązkowa linia sytuowania budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
- 10) **SZEROKOŚCI PARCELI** - oznacza to długość odcinka łączącego punkty przecięcia bocznych granic parceli przez linię zabudowy obowiązującą dla danej parceli, a w przypadku gdy w planie nie wyznaczono linii zabudowy przez linię równoległą do frontowej granicy parceli i przebiegającą przez parcelę w odległości 6 m od frontowej granicy parceli,

- 11) **FRONTOWEJ GRANICY JEDNOSTKI PLANU** - oznacza to linię rozgraniczającą jednostkę planu, znajdującą się po stronie przeciwnej obowiązkowej linii zabudowy niż wektor oznaczenia graficznego tej linii;  
dla działek, dla których na rysunku planu nie została wyznaczona linia zabudowy za frontową granicę jednostki uznaje się linię rozgraniczającą obszar danej jednostki od znajdujących się w granicach opracowania i przynależących do tego samego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej terenów publicznych przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej i nie będącą wyznaczoną na rysunku planu boczną granicą jednostki planu,
- 12) **BOCZNA GRANICA JEDNOSTKI PLANU** – oznacza to linię skośną do frontowej linii jednostki planu
- 13) **ELEWACJI FRONTOWEJ BUDYNKU** - oznacza to elewację od strony frontowej granicy parcell,
- 14) **KALENICY GŁÓWNEJ** - oznacza to najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połaci dachowych wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;  
w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;  
w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parcell jest najmniejsza,
- 15) **KĄCIE POCHYLENIA DACHU** oznacza to:  
a) dla części dachów, które nie są mansardami - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachowej mierzony względem płaszczyzny poziomej,  
b) dla części dachów, które są mansardami - kąt pochylenia płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę i linię okapu połaci dolnej, mierzony względem płaszczyzny poziomej, przy czym płaszczyzna pionowa przechodząca przez wspólną krawędź dolnej i górnej płaszczyzny dachu, musi być cofnięta w stosunku do zewnętrznej płaszczyzny ściany zewnętrznej kondygnacji znajdującej się bezpośrednio pod kondygnacją poddaszową,
- 16) **WYSOKOŚCI BUDYNKU** - oznacza to wysokość mierzoną od najwyższego, projektowanego poziomu terenu w linii ścian zewnętrznych projektowanego budynku do górnej krawędzi kalenicę głównej lub szczytu, czyli punktu zbiegu płaszczyzn połaci dachowych, o ile budynek nie posiada kalenicy,
- 17) **WYSOKOŚCI GŁÓWNEJ LINII OKAPU** - oznacza to najmniejszą z odległości pomiędzy dolną krawędzią głównej linii okapu a jej rzutem prostokątnym na teren,
- 18) **GŁÓWNEJ LINIA OKAPU** - oznacza to linię okapu połaci dachowej, której górną krawędź stanowi kalenica główna;  
w przypadku dachów mansardowych za główną linię okapu uważa się linię okapu połaci dolnej, przez którą przechodzi płaszczyzna wyznaczająca kąt pochylenia dachu,
- 19) **WYSOKOŚCI OGRODZENIA** - oznacza to wysokość mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przylegającego do ogrodzenia do górnej krawędzi ogrodzenia;  
w przypadku ogrodzeń zlokalizowanych na pochyłościach jest to średnia wysokość każdego przęsła.

## §4

Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostek planu zawarte w odpowiednich kartach ustaleń, na które składają się:

- 1) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9”,
- 2) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7”,
- 3) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: C1, C2, C3, C4”,
- 4) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: G1, G2, G3”,
- 5) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: H1, H2, H3, H4”,
- 6) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: J1”,
- 7) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: L1”,
- 8) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: EL1”,
- 9) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: Z1, Z2, Z4”,
- 10) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: AZ1, AZ2, BZ1, BZ2, GZ1, GZ2, HZ1, HZ2”,
- 11) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: AX1, AX2, AX3, BX1, BX2, BX3, BX4, CX1, CX2, CX3, GX1, JX1”
- 12) „Karta ustaleń dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: AY1, AY2, AY3, AY4, AY5, AY6, AY7, BY1, BY2, BY3, CY1, GY1, HY1, HY2, Y2”,
- 13) „Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: X1,

## §5

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
| A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
| A6 | A7 | A8 | A9 |    |

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

1. Jednym zamierzeniem budowanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna parcela.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

- 1) jako obowiązkową dla jednostek planu ustala się funkcję mieszkaniową,
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, kultury, kultu religijnego,
- 3) działalność usługowa nie może być działalnością:
  - prowadzoną w oparciu o technologie uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej, lub
  - wywołującą uciążliwość ze względu na składowanie lub obsługę transportową,
- 4) w granicach jednostek planu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

- 1) jednostki planu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, której integralną część stanowić mogą zlokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej,
- 2) dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU**

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

1. Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obligatoryjne linie wydzielenia geodezyjnych.
2. Dopuszcza się podział jednostek na parcele.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 50 % powierzchni parceli.

**2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKALNO-USŁUGOWYCH**

- 1) **USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI**
  - a) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od frontowej granicy jednostki planu,
  - b) w przypadku zabudowy parceli znajdującej się w granicach jednostki planu, dla której wyznaczona została ciągła linia zabudowy:
    - zabudowa znajdująca się w granicach jednej jednostki planu musi tworzyć nieprzerwany ciąg budynków przy czym zewnętrzna płaszczyzna ścian zewnętrznych elewacji bocznych budynku musi zaczynać się i kończyć w odległości nie większej niż 6 m od bocznej granicy jednostki,
    - minimum 60% łącznej długości rzutu prostokątnego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku mieszkalnego oraz mieszkalno-usługowego, tworzących elewację od strony ciągłej linii zabudowy musi znaleźć się na ciągłej linii zabudowy wyznaczonej w formie linii prostej oraz w odległości nie większej niż 2 m od ciągłej linii zabudowy wyznaczonej w formie łuku,
    - przekroczenie ciągłej linii zabudowy wyznaczonej w formie linii prostej dopuszcza się na odległość nie większą niż 2 m,
  - c) w przypadku zabudowy parceli znajdującej się w granicach jednostki planu, dla której wyznaczona została obligatoryjna linia zabudowy:
    - minimum 60% łącznej długości rzutu prostokątnego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku mieszkalnego oraz mieszkalno-usługowego, tworzących elewację od strony wyznaczonej w planie obligatoryjnej linii zabudowy musi znaleźć się na obligatoryjnej linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy bocznej granicy parceli z parcelą przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową albo mieszkaniowo-usługową,
- 2) **WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW**
  - a) dopuszcza się wysokość budynków nie mniejszą niż 10,5 m i nie większą niż 13 m,
  - b) dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych,
  - c) dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostokątnego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostokątnego budynku,

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3) | <b>WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU</b><br>Wysokość głównej linii okapu nie może być mniejsza niż 5,5 m.                                                                                                                                                              |
| 4) | <b>KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ</b><br>Kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych musi znajdować się na płaszczyźnie równoległej do płaszczyzny zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od strony frontowej granicy parcell. |
| 5) | <b>KĄT POCHYLENIA DACHU</b>                                                                                                                                                                                                                                       |
| a) | dopuszcza się kąt pochylenia dachu, nie mniejszy niż 41° i nie większy niż 47°.                                                                                                                                                                                   |
| b) | dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostokątnego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch klerunkach spadków.                                                                         |
| 6) | <b>POKRYCIE DACHU</b><br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych.                                |
| 7) | <b>INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA</b><br>nie określa się.                                                                                                                                                                                                             |

## II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

### 1. ZIELEŃ

nie reguluje się.

### 2. NAWIERZCHNIE

nie reguluje się.

### 3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

- 1) miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki planu (w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie) oraz na potrzeby funkcji usługowej (w ilości min. 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach własnej parcell lub w granicach układu drogowego bezpośrednio przylegającego do danej jednostki planu.
- 2) na potrzeby jednostki A7 dodatkowo dopuszcza się wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach jednostki X1.
- 3) dojazdy do parcell dopuszcza się wyłącznie za znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.

### 4. OGRODZENIA

- 1) ogrodzenie do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy wyznaczonej dla jednostki planu, z której wydzielono parcell.
- 2) od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki.
- 3) w przypadku wygradzania parcell wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m.
- 4) dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych.

## 5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 1) każdą z parcell należy wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część.
- 2) dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła.
- 3) nie dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia.

## III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

nie określa się.

## IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\*

1. W granicach jednostek A1 i A2 zabudowa nie może znajdować się w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej ul. Derdowskiego.
2. Zabudowa w granicach jednostek A1 i A2 powinna zostać zaprojektowana w sposób spełniający wymagania norm akustycznych.
3. Jednostki planu znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowią teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynika maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie.
4. Zabudowa jednostek A1, A3 powinna umożliwić zachowanie najcenniejszych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostek.

## E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

### STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

\* w tym: wynikająca z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

## §6

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|    |    |    |  |
|----|----|----|--|
| B1 |    |    |  |
| B2 | B3 | B4 |  |
| B5 | B6 | B7 |  |

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Zagospodarowywanie jednostek planu może odbywać się w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej albo w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych.                                                                                                               |
| 2. | W trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna parcela.                                                                                                                                         |
| 3. | W trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.                                                                                                                      |
| 4. | Tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie jest wymagany dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub układu drogowego realizowanych wyprzedzająco w stosunku do procesu inwestycyjnego poszczególnych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej. |
| 5. | Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.                                                                                                                                                             |

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | jako obowiązkową dla jednostek planu ustala się funkcję mieszkaniową,                                                                                                                                                                                           |
| 2) | w granicach jednostek B1 i B2 dopuszcza się funkcje usługowe o charakterze usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, kultury, kultu religijnego,                      |
| 3) | działalność usługowa prowadzona w granicach jednostek B1 i B2 nie może być działalnością:<br>- prowadzoną w oparciu o technologie uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej, lub<br>- wywołującą uciążliwość ze względu na przedmiot składu lub obsługę transportową, |
| 4) | w granicach jednostek planu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                                        |

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | w przypadku zagospodarowania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednostki planu przeznaczone są po zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2) | w przypadku zagospodarowania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dla wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach jednego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje forma zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym albo w postaci budynków mieszkalnych zawierających nie więcej niż 4 mieszkania, |
| 3) | integralną część budynków zlokalizowanych w granicach jednostek B1 i B2 stanowić mogą zlokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej,                                                                                                                                                        |
| 4) | dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU**

|                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

|    |                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obowiązkowe linie wydzielenia geodezyjnych.                                                                                                          |
| 2. | Dopuszcza się podziały jednostek planu, w wyniku których co najmniej jedna z granic parceli pod zabudowę mieszkaniową albo mieszkaniowo-usługową jest fragmentem frontowej granicy jednostki planu. |

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****1. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej:<br>a) wielorodzinnej - powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30% powierzchni parceli,<br>b) jednorodzinnej w układzie szeregowym - powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 55% powierzchni parceli,<br>c) jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych zawierających nie więcej niż 4 mieszkania - powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 40% powierzchni parceli. |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

|    |                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI                                                                                                                    |
| a) | budynki sytuowane w granicach jednostek B1 i B2 nie mogą znajdować się w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej ul. Derdowskiego, |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2) | <b>WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość budynków nie może być mniejsza niż 10 m i większa niż 11,5 m,                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| b) | w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dla wszystkich budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych znajdujących się w granicach jednego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje jedna wysokość nie większa niż 12 m,                                                                                                                              |
| c) | dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d) | dotatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,                                                                                                          |
| 3) | <b>WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU</b><br>nie reguluje się.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4) | <b>KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| a) | w przypadku zagospodarowywania jednostek w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych musi znajdować się na płaszczyźnie równoległej do płaszczyzny zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od strony frontowej granicy parcell,                                                                                                          |
| b) | w przypadku zagospodarowywania jednostek w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych znajdujących się w granicach jednego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej musi znajdować się na płaszczyźnie prostopadłej albo równoległej do płaszczyzny zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od strony frontowej granicy parcell. |
| 5) | <b>KĄT POCHYLENIA DACHU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| a) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych kąt pochylenia dachu nie może być mniejszy niż 41° i nie większy niż 47°.,                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| b) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dla wszystkich budynków znajdujących się w granicach jednego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje jeden kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 14° i większy niż 51°.,                                                                                                                                               |
| c) | dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostopadłego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6) | <b>POKRYCIE DACHU</b><br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,                                                                                                                                                                                                    |
| 7) | <b>INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA</b><br>nie określa się.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | <b>ZIELEŃ</b><br>Nie reguluje się.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.   | <b>NAWIERZCHNIE</b><br>Nie reguluje się.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.   | <b>MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1)   | miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki planu (w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie) należy zapewnić w granicach własnej parcell lub w granicach układu drogowego bezpośrednio przylegającego do danej jednostki planu przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia w granicach jednostek BY1, BY2, BY3 czasowych miejsc parkingowych w wymiarze 30% ilości miejsc parkowania stałego związanego z terenami zabudowy bezpośrednio przylegającymi do ulicy, |
| 2)   | na potrzeby jednostki B4 dodatkowo dopuszcza się wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach jednostki X1,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3)   | miejsca postojowe na potrzeby funkcji usługowej (w ilości min. 10 miejsc postojowych / 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach własnej parcell,                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4)   | dojazdy do parcell dopuszcza się wyłącznie za znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.   | <b>OGRODZENIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)   | od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2)   | w przypadku wygradzania parcell wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3)   | dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.   | <b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1)   | każdą z parcell należy wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2)   | dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie wyłącznie nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3)   | nie dopuszcza się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| III. | <b>TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU</b><br>Nie określa się.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\*

|    |                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | W granicach jednostek B1 i B2 zabudowa nie może znajdować się w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej ul. Derdowskiego.                                                                         |
| 2. | Jednostki planu znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowią teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynika maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie. |
| 3. | Zabudowa w granicach jednostek B1 i B2 powinna zostać zaprojektowana w sposób spełniający wymagania norm akustycznych.                                                                                            |
| 4. | Zabudowa jednostki B5 powinna umożliwiać zachowanie najcenniejszych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostki.                                                                               |

## E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

## STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

## §7

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| C1 |  |  |  |
| C2 |  |  |  |
| C3 |  |  |  |
| C4 |  |  |  |

## A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Zagospodarowywanie jednostek planu może odbywać się w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej albo w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych.                                                                                                               |
| 2. | W trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna parcela.                                                                                                                                         |
| 3. | W trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.                                                                                                                      |
| 4. | Tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie jest wymagany dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub układu drogowego realizowanych wyprzedzająco w stosunku do procesu inwestycyjnego poszczególnych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej. |
| 5. | Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.                                                                                                                                                             |

## B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

## 1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

|    |                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------|
| 1) | jako obowiązkową dla jednostek planu ustala się funkcję mieszkaniową,    |
| 2) | w granicach jednostek planu dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej. |

## 2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

|    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednostki planu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków mieszkalnych zawierających nie więcej niż 4 mieszkania. |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2) | w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dla wszystkich budynków znajdujących się w granicach jednego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje forma zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci budynków mieszkalnych zawierających nie więcej niż 4 mieszkania, |
| 3) | dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej.

## C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

### DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE

|    |                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obligatoryjne linie wydzielen geodezyjnych. |
| 2. | Dopuszcza się podział jednostek planu na parcele                                           |

## D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

### I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

#### 1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA

|    |                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | w przypadku zagospodarowania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30 % powierzchni parceli, |
| 2) | w przypadku zagospodarowania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 40 % powierzchni parceli. |

#### 2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | <b>USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a) | linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od frontowej granicy jednostki planu,                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| b) | w przypadku zabudowy parceli, znajdującej się w granicach jednostki planu, dla której wyznaczona została obligatoryjna linia zabudowy minimum 60% łącznej długości rzutu prostokątnego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku mieszkalnego tworzących elewację od strony obligatoryjnej linii zabudowy musi znaleźć się na obligatoryjnej linii zabudowy, |
| 2) | <b>WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| a) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość budynków nie może być mniejsza niż 7 m i nie większa niż 9 m,                                                                                                                                                                                                                         |
| b) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej wysokość dla wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach jednej jednostki planu obowiązuje jedna wysokość nie większa niż 12 m,                                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c) | dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych,                                                                                                                                                                                                           |
| d) | dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostokątnego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostokątnego budynku, |
| 3) | <b>WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU</b><br>nie reguluje się,                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4) | <b>KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ</b><br>nie reguluje się,                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5) | <b>KĄT POCHYLENIA DACHU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| a) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych kąt pochylenia dachu budynków mieszkalnych nie może być mniejszy niż 25° i większy niż 31°,                                                                                                                                       |
| b) | w przypadku zagospodarowania jednostek w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dla wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach jednej jednostki planu obowiązuje jeden kąt pochylenia dachu, nie mniejszy niż 14° i większy niż 51°,                                                           |
| c) | dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostokątnego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,                                                                                                                                   |
| 6) | <b>POKRYCIE DACHU</b><br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,                                                                                          |
| 7) | <b>INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA</b><br>nie określa się.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

#### 1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

#### 2. NAWIERZCHNIE

Nie reguluje się.

#### 3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

|    |                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu należy zapewnić w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie w granicach własnej parceli, |
| 2) | dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców jednostek C2, C3, C4 w granicach jednostki X1,                                                        |
| 3) | dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej                    |



## 4. OGRODZENIA

|    |                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,                                                                |
| 2) | w przypadku wygradzania parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m,                              |
| 3) | dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych. |

## 5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

|    |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | każdą z parceli należy wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część, |
| 2) | nie dopuszcza się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,                                                                                                                                       |
| 3) | dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła.                                                                                          |

## III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

|                  |
|------------------|
| Nie określa się. |
|------------------|

## IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\*

|                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jednostki planu znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowią teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynika maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

## STAWKA PROCENTOWA

|                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: C1, C2, C3, C4 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

## §8

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:

G1 G2 G3

## A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Zagospodarowywanie jednostek planu może odbywać się w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej albo w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. | W trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna jednostka planu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. | W trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. | W granicach każdej jednostki planu zagospodarowywanej w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje powtarzalność brył budynków, w tym brył dachów, wg zasady, iż bryła każdego budynku w ramach jednostki planu powtarza się min. 2 razy, przy czym za bryłę powtarzalną, w stosunku do danej bryły, uważa się bryłę będącą wynikiem jej przesunięcia wzdłuż linii równoległej do frontowej granicy jednostki lub stanowiącej jej odbicie lustrzane. |
| 5. | Nie wymaga się powtarzalności w stosunku do: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) brył budynków znajdujących się na wydzielonych w ramach jednostki planu parcelach skrajnych oraz na parceli środkowej tzn. takiej, po obu stronach której w ramach jednostki planu znajduje się ta sama liczba parceli,</li> <li>2) fragmentów budynków, których zróżnicowanie jest wynikiem wpisania budynku w teren,</li> </ol>                                              |
| 6. | Tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie jest wymagany dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub układu drogowego realizowanych wyprzedzająco w stosunku do procesu inwestycyjnego poszczególnych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.                                                                                                                                                                                         |
| 7. | Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, z wyjątkiem zasad powtarzalności, wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

|    |                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | Jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się funkcję mieszkaniową,                                                                                                                                                |
| 2) | dopuszcza się funkcje usługowe o charakterze usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, kultury, kultu religijnego,           |
| 3) | działalność usługowa nie może być działalnością:<br>- prowadzoną w oparciu o technologie uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej, lub<br>- wywołującą uciążliwość ze względu na przedmiot składu lub obsługę transportową, |
| 4) | dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                           |

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | jednostki G1, G3 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym, której integralną część stanowią mogą zlokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej, |
| 2) | jednostka G2 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym, której integralną część stanowią mogą zlokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej,       |
| 3) | w granicach jednostek planu objętych trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się zabudowę gospodarczą,                                                                                                                                                                                                              |
| 4) | dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                                                                                                             |

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

|                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

|    |                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Granice jednostek planu stanowią obligatoryjne linie wydzieleni geodezyjnych,                                                                                                                    |
| 2. | Dopuszcza się podziały jednostki G2, w wyniku których co najmniej jedna z granic parceli pod zabudowę mieszkaniową albo mieszkaniowo-usługową jest fragmentem frontowej granicy jednostki planu, |
| 3. | Nie dopuszcza się podziału jednostek planu oznaczonych symbolami G1 i G3,                                                                                                                        |
| 4. | Dopuszcza się wydzielenia parceli pod urządzenia infrastruktury technicznej.                                                                                                                     |

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej :

- 1) jednorodzinnej w układzie wolno stojącym powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 30 % powierzchni parceli,
- 2) jednorodzinnej w układzie szeregowym - powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 55 % powierzchni parceli,

**2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKALNO-USŁUGOWYCH**

- 1) **USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI**
  - a) na każdej z parcell powstałych w wyniku podziału jednostki planu może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy,
  - b) w przypadku zabudowy parcell znajdujących się w granicach jednostki planu dla której wyznaczona została ciągła linia zabudowy:
    - zabudowa znajdująca się w granicach jednej jednostki planu musi tworzyć nieprzerwany ciąg budynków przy czym elewacja frontowa (od strony ciągłej linii zabudowy) budynków znajdujących się na skrajnych parcellach jednostki planu musi zaczynać się w odległości nie większej niż 6 m od bocznej granicy jednostki planu
    - minimum 60% łącznej długości rzutu prostopadłego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego, tworzących elewację od strony ciągłej linii zabudowy musi znaleźć się w odległości nie większej niż 2 m od ciągłej linii zabudowy,
- 2) **WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW**
  - a) w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może być mniejsza niż 8,0 m i większa niż 9,5 m,
  - b) w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się wysokość nie większą niż 11,5 m,
  - c) dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów komińowych,
  - d) dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,
- 3) **WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU**

w przypadku niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość głównej linii okapu nie może być mniejsza niż 5,0 m,
- 4) **KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ**

w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych musi znajdować się na płaszczyźnie pionowej równoległej do płaszczyzny zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od frontowej granicy jednostki,

|    |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5) | <b>KĄT POCHYLENIA DACHU</b>                                                                                                                                                                                                        |
| a) | w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 31° i nie większy niż 35°,                                                   |
| b) | w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 51°,                                                   |
| c) | dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostopadłego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,                                          |
| 6) | <b>POKRYCIE DACHU</b><br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych, |
| 7) | <b>INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA</b><br>nie określa się.                                                                                                                                                                              |

3. **KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH**

|    |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | <b>USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI</b><br>dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy obowiązującej dla parceli w kierunku przeciwnym niż wskazuje wektor oznaczenia graficznego tej linii wyłącznie przez garaże,                 |
| 2) | <b>WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW</b><br>dopuszcza się wysokość nie większą niż 5 m,                                                                                                                                                           |
| 3) | <b>KĄT POCHYLENIA DACHU</b><br>dopuszcza się kąt pochylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 45°,                                                                                                          |
| 4) | <b>POKRYCIE DACHU</b><br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych blach dachówkowych, |
| 5) | <b>INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA</b><br>nie określa się.                                                                                                                                                                             |

II. **KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**1. **ZIELEŃ**

Nie reguluje się.

2. **NAWIERZCHNIE**

Nie reguluje się.

3. **MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostki G2 (w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie) oraz w granicach jednostek G1, G3 (w ilości min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie) należy zapewnić w granicach własnej parceli,           |
| 2) | miejsca postojowe na potrzeby funkcji usługowej (w ilości min. 10 miejsc postojowych / 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach własnej parceli lub w granicach jednostki GX1, |
| 3) | dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacji.                                                                                                                    |

4. **OGRODZENIA**

|    |                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | ogrodzenie do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy wyznaczonej dla jednostki planu, z której wydzielono parcelę, |
| 2) | od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatek,                                                                               |
| 3) | w przypadku wygradzania parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m,                                             |
| 4) | dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wajściowych,                |

5. **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

|    |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | każdą z parceli należy wyposażyć co najmniej w instalacje: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizacji deszczowej związane do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część, |
| 2) | nie dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gruntu lub zbiorników do wywożenia,                                                                                                                                          |
| 3) | dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie tylko i wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła.                                                                                  |

III. **TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

Nie określa się.

IV. **INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

|    |                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | W granicach jednostek G1, G3 zabudowa nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej ul. Derdowskiego.                                                                          |
| 1. | Zabudowa w granicach jednostek G1 i G3 powinna zostać zaprojektowana w sposób spełniający wymagania norm akustycznych.                                                                                            |
| 2. | Jednostka planu znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowią teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynika maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie. |

E. **POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami G1, G2, G3 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

\* w tym: wyłączenie z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed katastrofami.

## §9

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|    |    |  |  |
|----|----|--|--|
| H1 | H2 |  |  |
| H3 | H4 |  |  |

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Zagospodarowywanie jednostek planu może odbywać się w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej albo w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. | W trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna jednostka planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. | W trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. | W granicach każdej jednostki planu zagospodarowywanej w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązuje powtarzalność brył budynków, w tym brył dachów, wg zasady, iż bryła każdego budynku w ramach jednostki planu powtarza się m.in. 2 razy, przy czym za bryłę powtarzalną, w stosunku do danej bryły, uważa się bryłę będącą wynikiem jej przesunięcia równoległego lub stanowiącą jej odbicie lustrzane.                                                                                                |
| 5. | Nie wymaga się powtarzalności w stosunku do: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) brył budynków znajdujących się na wydzielonych w ramach jednostki planu parcelach skrajnych, parceli środkowej tzn. takiej, po obu stronach której w ramach jednostki planu znajduje się ta sama liczba parceli oraz na parcelach wydzielonych pod skrajny segment nieprzerwanego ciągu budynków w układzie szeregowym,</li> <li>2) fragmentów budynków, których zróżnicowanie jest wynikiem wpłisania budynku w teren.</li> </ol> |
| 6. | Tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie jest wymagany dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub układu drogowego realizowanych wyprzedzająco w stosunku do procesu inwestycyjnego poszczególnych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7. | Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, z wyjątkiem zasad powtarzalności, wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | Jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się funkcję mieszkaniową,                                                                                                                                                                                                     |
| 2) | dopuszcza się funkcje usługowe o charakterze usług podstawowych z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, kultury, kultu religijnego.                                                                |
| 3) | działalność usługowa nie może być działalnością: <ul style="list-style-type: none"> <li>- prowadzoną w oparciu o technologie uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej, lub</li> <li>- wywołującą uciążliwość ze względu na przedmiot składu lub obsługę transportową,</li> </ul> |
| 4) | dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                                                                                |

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | jednostki planu przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie szeregowym, której integralną część stanowią mogą zlokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej, |
| 2) | w granicach jednostek planu objętych trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się zabudowę gospodarczą,                                                                                                                                                                                                        |
| 3) | dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.                                                                                                                                                                                                                                                       |

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

|                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Granice jednostek planu stanowią obligatoryjne linie wydzielenia geodezyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. | Dopuszcza się podziały jednostek, w wyniku których co najmniej jedna z granic parceli pod zabudowę mieszkaniową albo mieszkaniowo-usługową jest fragmentem frontowej granicy jednostki planu.                                                                                                                                         |
| 3. | Pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się podział każdej z jednostek planu na parcele o jednakowej szerokości nie większej niż 12 m.                                                                                                                                                                                                    |
| 4. | Dopuszcza się szerokość odmienną od szerokości pozostałych parceli znajdujących się w granicach tej samej jednostki planu oraz od szerokości ustalonych w ust. 3. w przypadku parceli wydzielonych pod skrajny segment nieprzerwanego ciągu jednorodzinnych budynków mieszkalnych albo mieszkaniowo-usługowych w układzie szeregowym, |
| 5. | Dopuszcza się wydzielenia parceli pod urządzenia infrastruktury technicznej.                                                                                                                                                                                                                                                          |

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

Powierzchnia zabudowana parceli przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w układzie szeregowym nie może być większa niż 55 % powierzchni parceli.

**2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH****1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI**

- a) na każdej z parceli powstałych w wyniku podziału jednostki planu może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy,
- b) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od frontowej granicy jednostki planu,
- c) w przypadku zabudowy parceli, znajdującej się w granicach jednostki planu dla której wyznaczona została obligatoryjna linia zabudowy:
- na działkach, na całej szerokości których linia zabudowy jest linią prostą minimum 60% łącznej długości rzutu prostopadłego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, tworzących elewację frontową musi znaleźć się na obligatoryjnej linii zabudowy wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu,

**2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW**

- a) w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych nie może być mniejsza niż 8,0 m i większa niż 9,5 m,
- b) w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się wysokość nie większą niż 11 m,
- c) dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych,
- d) dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku,

**3) WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU**

w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość głównej linii okapu nie może być mniejsza niż 5,0 m,

**4) KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ**

w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych, kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych musi znajdować się na płaszczyźnie prostopadłej do płaszczyzny zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od strony frontowej granicy parcell.

**5) KĄT POCHYLENIA DACHU**

- a) w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 31° i nie większy niż 35°,

- b) w przypadku zagospodarowywania jednostek planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 51°,
- c) dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostopadłego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,

**6) POKRYCIE DACHU**

na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,

**7) INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA**

nie określa się.

**3. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH****1) USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI**

dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy obowiązującej dla parcell w kierunku przeciwnym niż wskazuje wektor oznaczenia graficznego tej linii wyłącznie przez garaże,

**2) WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW**

dopuszcza się wysokość nie większą niż 5 m,

**3) KĄT POCHYLENIA DACHU**

dopuszcza się kąt pochylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 45°,

**4) POKRYCIE DACHU**

na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych blach dachówkowych,

**5) INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA**

nie określa się.

**II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

Nie reguluje się.

**2. NAWIERZCHNIE**

Nie reguluje się.

**3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI**

- 1) miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie należy zapewnić w granicach własnej parcell,
- 2) miejsca postojowe na potrzeby funkcji usługowej (w ilości min. 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach własnej parcell lub w granicach układu drogowego bezpośrednio przylegającego do danej jednostki planu, przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia w granicach jednostek HY1, HY2 czasowych miejsc parkingowych w wymiarze 30 % miejsc parkowania stałego związanego z terenami zabudowy bezpośrednio przylegającymi do ulicy,

3) dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie ze znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej.

## 4. OGRODZENIA

1) od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,

2) w przypadku wygradzania parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m,

3) dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych.

## 5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1) każda z parceli należy wyposażać co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną, kanalizację deszczową włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,

2) dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła,

3) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia.

## III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

## IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\*

2. W granicach jednostek H1, H4 zabudowa nie może znajdować się w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej ul. Derdowskiego.

3. Zabudowa w granicach jednostek H1 i H4 powinna zostać zaprojektowana w sposób spełniający wymagania norm akustycznych.

4. Jednostki planu oznaczone symbolami H1, H2, H3, H4 znajdują się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowią teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynika maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie.

## E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

## STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami H1, H2, H3, H4 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0%.

w tym: wynikająca z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami

## §10

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

J1

## A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

1. Zagospodarowywanie jednostki planu może odbywać się w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej albo w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

2. W trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna parcela.

3. W trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. Tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie jest wymagany dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub układu drogowego realizowanych wyprzedzająco w stosunku do procesu inwestycyjnego poszczególnych obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

5. Wymagany tryb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, wygasa po przekazaniu wszystkich obiektów do użytkowania.

## B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

## 1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

1) jako obligatoryjną dla jednostek planu ustala się funkcję mieszkaniową,

2) dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

## 2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

1) jednostka planu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym,

2) w granicach jednostki planu objętej trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się zabudowę gospodarczą,

3) dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.

### 3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej.

## C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU

### DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE

|    |                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Linie rozgraniczające jednostki planu stanowią obowiązkowe linie wydzielenia geodezyjnych.                                                                               |
| 2. | Dopuszcza się podziały jednostki planu, w wyniku których co najmniej jedna z granic parceli pod zabudowę mieszkaniową jest fragmentem frontowej granicy jednostki planu. |
| 3. | Dopuszcza się wydzielenia parceli pod urządzenia infrastruktury technicznej.                                                                                             |

## D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU

### I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

#### 1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA

Powierzchnia zabudowana parceli przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym nie może być większa niż 30 % powierzchni parceli

#### 2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) | na każdej z parceli powstałych w wyniku podziału jednostki planu może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny.                                                                                                                                                                                                          |
| 2) | WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a) | w przypadku zagospodarowywania jednostki planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych wysokość budynków mieszkalnych nie może być mniejsza niż 7,0 m i większa niż 9,0 m,                                                                                                                                        |
| b) | w przypadku zagospodarowywania jednostki planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się wysokość nie większą niż 10,0 m,                                                                                                                                                                             |
| c) | dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych,                                                                                                                                                                                                            |
| d) | dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym górnej krawędzi kalenicy głównej, o maksimum 80 cm, przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostopadłego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostopadłego budynku, |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3) | WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU<br>nie reguluje się.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4) | KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ<br>w przypadku zagospodarowywania jednostki planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych kalenica główna wszystkich budynków musi znajdować się na płaszczyźnie równoległej do płaszczyzny zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od strony frontowej granicy parceli. |
| 5) | KĄT POCHYLENIA DACHU                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| a) | w przypadku zagospodarowywania jednostki planu w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 43° i nie większy niż 51°,                                                                                                                                        |
| b) | w przypadku zagospodarowywania jednostki planu w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 51°,                                                                                                                                        |
| c) | dach spełniający wymagania w zakresie kąta pochylenia musi przekrywać minimum 75% powierzchni rzutu prostopadłego budynku, przy czym musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadków,                                                                                                                               |
| 6) | POKRYCIE DACHU<br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,                                                                                             |
| 7) | INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA<br>nie określa się                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 3. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH

|    |                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI<br>na każdej z parceli powstałych w wyniku podziału jednostki planu może znajdować się najwyżej jeden budynek gospodarczy,                                                                 |
| 2) | WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW<br>dopuszcza się wysokość nie większą niż 5 m,                                                                                                                                                           |
| 3) | KĄT POCHYLENIA DACHU<br>dopuszcza się kąt pochylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 45°,                                                                                                          |
| 4) | POKRYCIE DACHU<br>na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych blach dachówkowych, |
| 5) | INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA<br>nie określa się.                                                                                                                                                                             |

**II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

|                   |
|-------------------|
| Nie reguluje się. |
|-------------------|

**2. NAWIERZCHNIE**

|                   |
|-------------------|
| Nie reguluje się. |
|-------------------|

**3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI**

|    |                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu należy zapewnić w ilości min 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie - w granicach własnej parcell , |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2) | dojazdy do parceli dopuszcza się wyłącznie od strony znajdujących się w granicach opracowania jednostek planu przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacyjnej. |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**4. OGRODZENIA**

|    |                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------|
| 1) | od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki, |
|----|--------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2) | w przypadku wygradzania parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m, |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3) | dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych, |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

|    |                                                                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | każdą z parceli należy wyposażać co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część, |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2) | wody opadowe należy odprowadzać na tereny zieleni w granicach własnej działki, |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3) | nie dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia, |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4) | dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie tylko i wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła. |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

|                  |
|------------------|
| Nie określa się. |
|------------------|

**IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

|                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jednostka planu oznaczona symbolem J1 znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowi teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynika maksymalna wysokość zabudowy ustalona w planie. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

**E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

|                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem J1 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## §11

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

L1

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

1. Zagospodarowywanie jednostki może odbywać się w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej albo w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych.
2. W trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć obszar nie mniejszy niż jedna parcela.
3. W trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jednym zamierzeniem budowlanym należy objąć całość jednostki L1.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

- 1) w przypadku zagospodarowywania jednostki w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych dopuszcza się funkcję usługową oraz funkcję obsługi inżynierskiej,
- 2) w przypadku zagospodarowywania jednostki w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza się funkcję mieszkaniową, funkcję usługową oraz funkcję obsługi inżynierskiej,
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, zdrowia, higieny, pielęgnacji, rekreacji, administracji, bezpieczeństwa publicznego, kultury, kultu religijnego, oświaty i wychowania,
- 4) działalność usługowa nie może być działalnością:
  - prowadzoną w oparciu o technologię uciążliwą dla funkcji mieszkaniowej, lub
  - wywołującą uciążliwość ze względu na składowanie lub obsługę transportową,

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

- 1) w przypadku zagospodarowywania jednostki w trybie niezależnych przedsięwzięć inwestycyjnych dopuszcza się zabudowę usługową oraz zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej,
- 2) w przypadku zagospodarowywania jednostki w trybie zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, której integralną część stanowią mogą zlokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych i dostępne dla klientów z bezpośrednio przyległego terenu publicznego pomieszczenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowej, zabudowę usługową oraz zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej,

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI OBSZARU**

Zagospodarowanie niezabudowanej części jednostek planu dopuszcza się w formie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

1. Granice jednostki planu stanowią obligatoryjne linie wydzieleni geodezyjnych.
2. Dopuszcza się podział jednostki planu, w wyniku których co najmniej jedna z granic parceli przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową stanowi fragment frontowej granicy jednostki planu.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

Powierzchnia zabudowana nie może być większa niż 35 % powierzchni parceli.

**4. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, MIESZKALNO-USŁUGOWYCH, USŁUGOWYCH**

- 1) **USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA PARCELI**
  - a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej minimum 60% łącznej długości rzutu prostokątnego zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji każdego budynku mieszkalnego i mieszkaniowo-usługowego, tworzących elewację frontową musi znaleźć się na obligatoryjnej linii sytuowania budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych,
  - b) linie zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od frontowej granicy jednostki planu,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki budowlanej z parcelą budowlaną,
- 2) **WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW**
  - a) dla wszystkich budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych obowiązuje jedna wysokość nie większa niż 12,0 m,
  - b) dla wszystkich budynków usługowych obowiązuje wysokość nie większa niż 13,0 m,
  - c) dopuszcza się przekroczenia przyjętej w projekcie budowlanym wysokości budynku przez wyloty przewodów kominowych,
  - d) dodatkowo dopuszcza się przekroczenie przyjętej w projekcie budowlanym wysokości:
    - przez elementy budynku, których łączna kubatura stanowi nie więcej niż 5 % kubatury budynku, a powierzchnia rzutu prostokątnego jest nie większa niż 15% powierzchni rzutu prostokątnego budynku - o maksimum 80 cm,
    - przez elementy o charakterze dominant architektonicznych których łączna powierzchnia rzutu prostokątnego nie może być większa niż 5 % powierzchni rzutu prostokątnego budynku,
- 3) **WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ LINII OKAPU**  
nie reguluje się,

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4) | KIERUNEK KALENICY GŁÓWNEJ                                                                                                                                                                                                                                                |
| a) | kalenica główna wszystkich budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych lokalizowanych w granicach jednostki musi znajdować się na płaszczyźnie równoległej albo prostopadłej do zewnętrznych ścian tworzących najdłuższą elewację od strony frontowej granicy parcell, |
| 5) | KĄT POCHYLENIA DACHU                                                                                                                                                                                                                                                     |
| a) | dla wszystkich budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje jeden kąt pochylenia dachu nie mniejszy niż 14° i nie większy niż 51°,                                                                                                                           |
| 6) | POKRYCIE DACHU                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie wszelkich dachówek podobnych materiałów, a w szczególności: dachówek ceramicznych, dachówek bitumicznych, dachówek ceramiczno-metalowych, blach dachówkowych,                                                                |
| 7) | INNE, SZCZEGÓLNE WYMAGANIA                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | nie określa się.                                                                                                                                                                                                                                                         |

## II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU

## 1. ZIELEŃ

Nie reguluje się.

## 2. NAWIERZCHNIE

Nie reguluje się.

## 3. MIEJSCA POSTOJOWE I DOJAZDY DO PARCELI

- 1) miejsca postojowe na potrzeby osób zamieszkałych w granicach jednostek planu (w ilości min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie) oraz na potrzeby funkcji usługowej ( w ilości 1 miejsce postojowe /1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe) należy zapewnić w granicach własnej parcell lub w granicach układu drogowego bezpośrednio przylegającego do danej jednostki planu,
- 2) dojazdy do parcell dopuszcza się wyłącznie za znajdujących się w granicach planu jednostek przeznaczonych do wykonywania funkcji obsługi komunikacji.

## 4. OGRODZENIA

- 1) ogrodzenie do strony frontowej granicy działki nie może przekraczać linii zabudowy wyznaczonej dla jednostki planu,
- 2) od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki,
- 3) w przypadku wygradzania parcell wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m,
- 4) dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych.

## 5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 1) każdą z parcell należy wyposażać co najmniej w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, kanalizację deszczową włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,
- 2) wody opadowe z terenów parkingów należy odprowadzić, poprzez separator substancji ropopochodnych, do kanalizacji deszczowej stanowiącej element systemu obsługującego miasto lub jego część,
- 3) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu lub do zbiorników do wywożenia,
- 4) dla przygotowania ciepłej wody użytkowej, na potrzeby grzewcze oraz bytowe dopuszcza się stosowanie wyłącznie ekologicznych źródeł ciepła.

- 5) w przypadku realizacji zabudowy usługowej w granicach jednostki należy przewidzieć możliwość ustawienia pojemników do segregacji odpadów.

## III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU

Nie określa się.

## IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\*

Jednostka planu znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych i stanowi teren o ograniczeniu wysokości zabudowy z czego wynikają ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy.

## E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

## STAWKA PROCENTOWA

Dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: L1 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

## §12

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

EL1

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

Nie dotyczy.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

Jako obligatoryjną dla obszaru ustala się funkcję obsługi inżynierskiej z zakresu elektroenergetyki.

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

Jednostka przeznaczona jest pod realizację stacji transformatorowej.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru dopuszcza się w formie: urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, zieleni.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

Linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania stanowią obligatoryjne linie wydzieleń geodezyjnych.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. POWIERZCHNIA ZABUDOWANA**

Nie reguluje się.

**2. KSZTAŁTOWANIE BUDYNKÓW**

Budynki należy kształtować zgodnie z wymogami technicznymi stacji transformatorowych.

**II. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

Nie reguluje się.

**2. NAWIERZCHNIE**

Nie reguluje się.

**3. MIEJSCA POSTOJOWE**

Nie dopuszcza się realizacji.

**4. OGRODZENIA**

1) od strony terenów publicznych nie dopuszcza się ogrodzeń z siatki.

2) w przypadku wygradzania parceli wysokość ogrodzeń od strony terenów publicznych ustala się na 1,2 m.

3) dopuszczona w planie wysokość ogrodzenia może być przekroczona przez słupki ogrodzeniowe oraz elementy bram wjazdowo-wejściowych.

**III. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

Nie określa się.

**IV. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

Nie określa się.

**E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

Dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem EL1 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

## §13

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

Z1

Z2

Z4

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

Nie określa się.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

- |    |                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | jako obowiązkową dla jednostek ustala się funkcję terenów zieleni ogólnodostępnej, |
| 2) | dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.                                       |

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

Dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej, w tym, w granicach jednostki Z2, lokalizację GPZ.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru dopuszcza się w formie: zieleni, wód powierzchniowych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, budowli wynikających z potrzeb funkcji dopuszczonych w planie, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

Dopuszcza się wydzielenie parceli przeznaczonych pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

Nie reguluje się.

**2. NAWIERZCHNIE**

Nawierzchnie, przeznaczone do ruchu pieszego oraz rowerowego wykonać należy z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu.

**3. MIEJSCA POSTOJOWE**

Nie dopuszcza się realizacji.

**4. OGRODZENIA**

Nie reguluje się.

**5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część.

**II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

Nie określa się.

**III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

Jednostki planu przeznaczone są do realizacji celów publicznych.

**E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami Z1, Z2, Z4 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

\* w tym: wynikająca z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami

## §14

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|     |     |  |  |
|-----|-----|--|--|
| AZ1 | AZ2 |  |  |
| BZ1 | BZ2 |  |  |
| GZ1 | GZ2 |  |  |
| HZ1 | HZ2 |  |  |

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

Zagospodarowanie jednostek planu znajdujących się w granicach obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej w przypadku objęcia obszaru trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej musi nastąpić w ramach zamierzenia budowlanego obejmującego całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej do której przynależy dana jednostka planu.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

- 1) jako obowiązkową dla jednostek ustala się funkcję o charakterze izolującym od uciążliwości komunikacyjnych,
- 2) dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej oraz funkcję terenów zieleni ogólnodostępnej.

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

Dopuszcza się zabudowę wynikającą z potrzeb funkcji obsługi inżynierskiej.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

- 1) Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru dopuszcza się w formie: zieleni, wód powierzchniowych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, budowli wynikających z potrzeb funkcji dopuszczonych w planie, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych, budowli pełniących funkcje ochronne przed uciążliwościami komunikacyjnymi.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

Dopuszcza się wydzielenie parceli przeznaczonych pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

W przypadku braku mechanicznych ekranów akustycznych izolujących od uciążliwości komunikacyjnych min. 60 % powierzchni jednostki planu musi stanowić zieleń izolującą od uciążliwości komunikacyjnych.

**2. NAWIERZCHNIE**

Nawierzchnie, przeznaczone do ruchu pieszego oraz rowerowego wykonać należy z materiałów przepuszczających wody opadowe do gruntu.

**3. MIEJSCA POSTOJOWE**

Nie dopuszcza się realizacji.

**4. OGRODZENIA**

Nie reguluje się.

**5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- 1) ustala się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w granicach jednostek AZ2, BZ1, BZ2, GZ1, GZ2, HZ1, HZ2,
- 2) dopuszcza się możliwość ustalania innych przebiegów sieci na etapie projektu technicznego,
- 3) elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część,
- 4) w zagospodarowaniu jednostek AZ1, HZ2, należy uwzględnić możliwość zlokalizowania pojemników na odpady gospodarcze.

**II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

Nie określa się.

**III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

1. Jednostki planu przeznaczone są do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność.
2. Jednostki planu przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. W zagospodarowaniu jednostek planu należy uwzględnić mechaniczne lub biologiczne ekrany akustyczne izolujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową od uciążliwości komunikacyjnych.

**E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami AZ1, AZ2, BZ1, BZ2, GZ1, GZ2, HZ1, HZ2 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

\* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

## §15

**KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| AX1 | AX2 | AX3 |     |
| BX1 | BX2 | BX3 | BX4 |
| CX1 | CX2 | CX3 |     |
| GX1 |     |     |     |
| JX1 |     |     |     |

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

Zagospodarowanie jednostek planu znajdujących się w granicach obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej w przypadku objęcia obszaru trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej musi nastąpić w ramach zamierzenia budowlanego obejmującego całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej, do której przynależy dana jednostka planu.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

- 1) jako obowiązkową dla jednostek planu ustala się funkcję obsługi komunikacyjnej,
- 2) dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej oraz funkcję zieleni ogólnodostępnej.

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

Nie dopuszcza się zabudowy obszaru.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

- 1) na terenie jednostek planu dopuszcza się realizację: ulic klasyfikowanych jako dojazdowe – D1/2, ulic w formie ciągów pieszko-jezdných, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni,
- 2) przy projektowaniu ulic należy uwzględnić elementy uspakajające ruch samochodowy.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

1. Granice jednostek planu z jednostkami o odmiennym przeznaczeniu stanowią obowiązkową linię wydzieleni geodezyjnych.
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, stanowiących równocześnie linię wydzieleni geodezyjnych układu drogowego, ustala się na 10 m., z wyjątkiem jednostki JX3, dla której minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 8,0 m.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

Nie reguluje się.

**2. NAWIERZCHNIE**

- 1) Nawierzchnie przeznaczone do ruchu pieszko-jezdnego wykonać należy jako nawierzchnie rozbielalne.
- 2) Przy projektowaniu nawierzchni jezdnych należy uwzględnić obciążenie lekkim ruchem samochodowym (wytrzymałość KR1)

**3. MIEJSCA POSTOJOWE**

W granicach jednostek dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

**4. OGRODZENIA**

Nie reguluje się.

**5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- 1) ustala się prowadzenie linii kablowej NN – 0,4 kV w granicach jednostek AX1, AX2, AX3, BX1, BX2, BX3, BX4, CX1, CX2, CX3, GX1, JX1.
- 2) ustala się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej nc, sieci kanalizacji deszczowej w granicach jednostek AX1, AX2, AX3, BX1, BX2, BX3, BX4, CX1, CX2, CX3, GX1, JX1.
- 3) Dopuszcza się możliwość ustalenia innych przebiegów sieci na etapie projektu technicznego.
- 4) wody opadowe z terenów przeznaczonych dla ruchu jezdni lub pieszko-jezdnego należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej stanowiącej element systemu obsługującego miasto lub jego część,
- 5) elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część.

**II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

Nie określa się.

## III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\*

|    |                                                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Jednostki planu przeznaczone są do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność.                                                                                                                              |
| 2. | Jednostki planu przeznaczone są do realizacji celów publicznych.                                                                                                                                                         |
| 3. | Włączenia komunikacyjne jednostek dopuszcza się wyłącznie do przylegających bezpośrednio jednostek wewnętrznego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem jednostki JX1, dla której dopuszcza się połączenie z ul. Podmiejską. |
| 4. | Zagospodarowanie jednostki BX3 powinno umożliwiać zachowanie najcenniejszych elementów zieleni wysokiej występujących w granicach jednostki.                                                                             |

## E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

## STAWKA PROCENTOWA

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami AX1, AX2, AX3, BX1, BX2, BX3, BX4, CX1, CX2, CX3, GX1, JX1 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\* w tym: wynikająca z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

## §16

KARTA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:

|     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| AY1 | AY2 | AY3 | AY4 | AY5 | AY6 | AY7 |
| BY1 | BY2 | BY3 |     |     |     |     |
| CY1 |     |     |     |     |     |     |
| GY1 |     |     |     |     |     |     |
| HY1 | HY2 |     |     |     |     |     |
| Y2  |     |     |     |     |     |     |

## A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA

Zagospodarowanie jednostek planu znajdujących się w granicach obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej w przypadku objęcia obszaru trybem zorganizowanej działalności inwestycyjnej musi nastąpić w ramach zamierzenia budowlanego obejmującego całość obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej, do której przynależy dana jednostka planu.

## B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU

## 1. FUNKCJE DOPUSZCZONE

- |    |                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | jako obowiązkową dla jednostek planu ustala się funkcję obsługi komunikacyjnej,   |
| 2) | dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej oraz funkcję zieleni ogólnodostępnej. |

## 2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY

Nie dopuszcza się zabudowy obszaru.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

|    |                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | Na terenie jednostek planu dopuszcza się realizację: ulic klasyfikowanych jako ulice lokalne - L1/2, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz zieleni. |
| 2) | przy projektowaniu ulic należy uwzględnić elementy uspakajające ruch samochodowy.                                                                                                           |

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

|    |                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Granice jednostek planu z jednostkami o odmiennym przeznaczeniu stanowią obligatoryjne linie wydzieleni.                                       |
| 2. | Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, stanowiących równocześnie linie wydzieleni geodezyjnych układu drogowego, ustala się na 10 m. |

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

|    |                  |
|----|------------------|
| 1) | Nie reguluje się |
|----|------------------|

**2. NAWIERZCHNIE**

|    |                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | przy projektowaniu nawierzchni jezdnych należy uwzględnić obciążenie średnim ruchem samochodowym (wytrzymałość KR1), |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3. MIEJSCA POSTOJOWE**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | układ drogowy w granicach jednostek AY1, AY2, AY3, AY4, AY5, AY6, AY7 powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem maksymalnego wykorzystania przestrzeni dla potrzeb parkowania czasowego,                                                                          |
| 2) | układ drogowy w granicach pozostałych jednostek planu powinien być zaprojektowany w sposób umożliwiający parkowanie czasowe samochodów w ilości min. 30% ilości miejsc parkowania stałego związanego z terenami zabudowy przylegającymi do ulicy obsługującej teren. |

**4. OGRODZENIA**

|    |                  |
|----|------------------|
| 4) | Nie reguluje się |
|----|------------------|

**5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

|    |                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | ustala się prowadzenie linii kablowej NN – 0,4 kV w granicach jednostek AY1, AY2, AY3, AY4, AY5, AY6, AY7, BY1, BY2, BY3, CY1, GY1, HY1, HY2, Y2,                                                                   |
| 2) | ustala się prowadzenie linii kablowej SN – 15 kV w granicach jednostek AY1, AY2,                                                                                                                                    |
| 3) | ustala się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej nc, sieci kanalizacji deszczowej w granicach jednostek AY1, AY2, AY3, AY4, AY5, AY6, AY7, BY1, BY2, BY3, CY1, GY1, HY1, HY2, |
| 4) | Dopuszcza się możliwość ustalenia innych przebiegów sieci na etapie projektu technicznego.                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5) | elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część. |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6) | wody opadowe z projektowanej nawierzchni przeznaczony do ruchu jezdni należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej stanowiącej element obsługi miasta lub jego części. |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

|     |                  |
|-----|------------------|
| II) | Nie określa się. |
|-----|------------------|

**III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

|    |                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Jednostki planu przeznaczone są do zagospodarowania w sposób zapewniający ogólnodostępność. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Parametry techniczne dróg realizowanych w granicach jednostek AY1, AY2, AY3, AY4, AY5, AY6, AY7, BY1, BY2, GY1, HY1, HY2, Y2 powinny spełniać wymagania stawiane drogom pożarowym. |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------|
| 3. | Jednostki planu przeznaczone są do realizacji celów publicznych. |
|----|------------------------------------------------------------------|

**E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E) | Dla jednostek planu oznaczonych na rysunku planu symbolami AY1, AY2, AY3, AY4, AY5, AY6, AY7, BY1, BY2, BY3, CY1, GY1, HY1, HY2, Y2 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## §17

**KARTA USTALEN DLA JEDNOSTEK PLANU  
OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU  
SYMBOLAMI:**

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| X1 |  |  |  |
|----|--|--|--|

**A. TRYB ZAGOSPODAROWANIA**

Nie dotyczy.

**B. PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK PLANU****1. FUNKCJE DOPUSZCZONE**

1) jako obowiązkową dla jednostek planu ustala się funkcję obsługi komunikacyjnej,

2) dopuszcza się funkcję obsługi inżynierskiej.

**2. DOPUSZCZONE FORMY ZABUDOWY**

Dopuszcza się zabudowę wynikającą z funkcji obsługi inżynierskiej oraz funkcji obsługi komunikacyjnej.

**3. DOPUSZCZONE FORMY ZAGOSPODAROWANIA NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU**

1) na terenie jednostki planu dopuszcza się realizację parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni,

2) dopuszcza się wydzielenia pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**C. PODZIAŁY JEDNOSTEK PLANU****DOPUSZCZONE WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

Granice jednostki planu stanowią obowiązkowe linie wydzieleni geodezyjnych.

**D. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU****I. KSZTAŁTOWANIE NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI JEDNOSTEK PLANU****1. ZIELEŃ**

Nie reguluje się.

**2. NAWIERZCHNIE**

Nawierzchnie przeznaczone do ruchu pieszo-jezdnego wykonać należy jako nawierzchnie rozbiieralne.

**3. MIEJSCA POSTOJOWE**

Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, w tym na potrzeby jednostek A7, B4, C2, C3, C4.

**4. OGRODZENIA**

Nie reguluje się.

**5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

1) wody opadowe z terenów przeznaczonych dla ruchu jezdni albo pieszo-jezdnego należy odprowadzić, poprzez separator substancji ropopochodnych, do kanalizacji deszczowej stanowiącej element systemu obsługującego miasto lub jego część,

2) elementy infrastruktury sieciowej muszą być włączone do urządzeń stanowiących elementy systemu obsługującego miasto lub jego część.

**II. TYMCZASOWE FORMY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA JEDNOSTEK PLANU**

Nie określa się.

**III. INNE, SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA JEDNOSTEK PLANU\***

Nie określa się.

**E. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU****STAWKA PROCENTOWA**

Dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem X1 stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wymiarze 0 %.

\* w tym: wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony przed uciążliwościami.

## §18

Zobowiązuje się Zarząd Miejski Starogardu Gdańskiego do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wydanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## §19

W granicach obowiązywania ustaleń niniejszego planu traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr VIII/51/94 z dnia 1 grudnia 1994 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański (Dz. Urz., Woj. Gd. z 02.12.1994 r. Nr 32, poz. 170)

## §20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §18, pkt 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

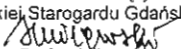
Za zgodność

RADA MIEJSKA

Starogardu Gdańskiego

03.07.2000



Przewodniczący  
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego  
  
Stefan Milewski